

ООО "АГРОПРОМСТРОЙПРОЕКТ"
Курская область, ГОРОД КУРСК,
УЛИЦА ЯБЛОНЕВАЯ, 22
ОГРН: 1104632003310 ИНН: 4632119583
КПП: 463201001

Номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций
№СРО- П-089-151220099

Заключение,
подтверждающее наличие у земельного участка
неблагоприятных характеристик для застройки

Общие данные.

1.1. Введение

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Целью данной работы является подтвердить факт наличия неблагоприятных характеристик земельного участка с кадастровым номером 46:17:031103:288, площадью 2662 +/- 18 м² расположенного по адресу: Российская Федерация, Курская область, муниципальный район Октябрьский, сельское поселение Большедолженковский сельсовет, деревня Нижняя Горбулина, улица 1-я Яблонева, земельный участок 47, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.2. Сведения о Заказчике:

ИП Дюдин Андрей Иванович, Адрес юридический: 305040, г. Курск ул. 50 Лет Октября д. 167 А/2, 704, Почтовый адрес: 305026, г. Курск, п. Аккумулятор, д.21В, Тел. (факс): (4712) 78-75-91, ИНН 462901255102, ОГРНИП 311463213900031

1.3. Исходные данные для подготовки заключения

Заказчиком представлены следующие исходные данные для подготовки заключения:

1. Градостроительный план земельного участка № Р Ф - 4 6 - 4 - 1 7 - 2 - 0 0 - 2 0 2 6 - 0 5 2 2 – 0 выданный Министерством архитектуры и

градостроительства Курской области от 20.04.2026г.

2. Копия выписки из ЕГРН на земельный участок
3. ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ № № К26-11 ИГДИ
4. ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ИЗЫСКАНИЙ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ № № К26-11 ИГИ

2. ИССЛЕДОВАНИЕ

земельного участка на предмет наличия неблагоприятных характеристик для размещения на нем объекта капитального строительства

Были изучены представленные Заказчиком документы по исследуемому земельному участку с кадастровым номером 46:17:031103:288, площадью 2662 +/- 18 м² расположенного по адресу: Российская Федерация, Курская область, муниципальный район Октябрьский, сельское поселение Большедолженковский сельсовет, деревня Нижняя Горбулина, улица 1-я Яблонева, земельный участок 47.

Исследуемый земельный участок с кадастровым номером 46:17:031103:288, площадью 2662 +/- 18 м² расположен в градостроительной зоне Ж1 с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для строительства домов для детей сирот.

Предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
без ограничений	без ограничений	минимальный размер земельного участка для видов разрешенного использования с кодами	минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения – 3 м, со стороны улицы – 5 м. В существующей застройке допускается размещение объекта капитального строительства со	максимальная высота от уровня земли основного строения: – до верха плоской кровли – не более 15 м;	50%	без ограничений	-

	2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5 – 400 м ² , для иных видов разрешенного использования – не устанавливается; максимальный размер земельного участка: для видов разрешенного использования с кодами 1.19, 13.1 – 390 м ² ;	стороны улицы по сложившейся линии застройки. В существующей жилой застройке допускается реконструкция основного объекта капитального строительства без отступа от границ земельного участка путем надстройки; минимальное расстояние от границ со смежными земельными участками до объектов вспомогательного использования (хозяйственное строение, гараж, баня, теплица, навес, беседка) – 1 м при соблюдении требований технических регламентов;	– до конька скатной кровли – не более 20 м; для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: – до верха плоской кровли – не более 4 м; – до конька скатной кровли – не более 6 м		
--	--	---	---	--	--

На земельном участке проектной документацией предусматривается строительство объекта: «Четыре четырёхквартирных жилых дома для детей сирот по адресу: Курская область, Октябрьский район, Большедолженковский сельсовет, деревня Нижняя Горбулина, улица 1-я Яблонева, земельный участок 47».

Жилые дома запроектированы одноэтажными с чердаком, в плане имеют прямоугольную форму. Размеры проектируемого объекта в осях составляют: 13,84х1384 м. Максимальная высота от уровня проезда до конька крыши – 7,30 м. Каждая квартира включает следующий состав помещений: гостиная, кухня, прихожая, совмещенный санузел, тамбур входа. Площади помещений квартир определены с учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования. Площадь одной квартиры составляет 38,05 м², в т.ч. жилая площадь – 16,54 м². Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений в части длины и ширины коридоров, длины путей эвакуации, нормативной освещенности, доступности маломобильных групп населения и создания необходимой для функционирования объекта площади и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

В ходе проведения инженерно-геологических изысканий, вблизи скважины 3 выявлено пятно насыпного грунта овальной формы протяженностью около 30 м (отмечено на карте факт. мат. по скв.3а, 3б.). Состав грунта: почва, суглинок строительный мусор. Грунт не слежавшийся.

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о прямой зависимости неблагоприятных характеристик земельного участка с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Учитывая вышеизложенное, в данном случае наличием у земельного участка неблагоприятных характеристик для застройки напрямую обусловлена необходимость в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 46:17:031103:288 в части: С восточной стороны требуется уменьшение отступа от границы земельного участка до 3,00 м.

4. ВЫВОД

В отношении земельного участка с кадастровым номером 46:17:031103:288 имеются следующие неблагоприятные характеристики земельного участка для строительства, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ:

- наличие насыпного грунта овальной формы протяженностью около 30 м. Состав грунта: почва, суглинок строительный мусор. Грунт не слежавшийся.

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства земельного участка с кадастровым номером 46:17:031103:288 является единственной мерой для преодоления имеющихся неблагоприятных характеристик земельного участка.

ГИП ООО "АГРОПРОМСТРОЙПРОЕКТ"



С.А. Скоробогатько