**Пояснительная записка**

к заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 48:13:1180108:48, расположенного по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, Липецкий муниципальный округ, село Косыревка, ул.Новая, д.19

**Содержание**

1. Функциональное назначение, параметры и характеристики объекта капитального строительства ..... 2

*1) функциональное назначение объекта* ..... 2

*2) идентификационные признаки объекта капитального строительства, предусмотренные Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»* ..... 2

*3) проектные характеристики объекта капитального строительства* ..... 2

2. Информация о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров, о запрашиваемых предельных параметрах, а также о величине отклонений от предельных параметров. ..... 3

*1) информация о земельном участке* ..... 3

*2) информация о территориальной зоне, в которой расположен земельный участок* ..... 4

*3) информация о предельных (минимальные и (или) максимальные) размерах земельных участков и предельных параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленных градостроительным регламентом* ..... 4

*4) информация о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки* ..... 5

*5) информация об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* ..... 6

*6) информация о соблюдение требований технических регламентов* ..... 7

3. Приложения ..... 8

## 1. Функциональное назначение, параметры и характеристики объекта капитального строительства

### *1) функциональное назначение объекта*

Магазин по торговле продовольственными и непродовольственными товарами, товарами первой необходимости.

### *2) идентификационные признаки объекта капитального строительства, предусмотренные Федеральным законом «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»*

Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность: не относится. Возможность опасных природных процессов и явлений (сейсмичность, подтопление) и техногенных воздействий: на территории строительства опасные процессы отсутствуют согласно результатам инженерных изысканий. Принадлежность к опасным производственным объектам: не относится (в соответствии со ст. 48.1 Градостроительного кодекса РФ). Уровень ответственности: нормальный.

### *3) проектные характеристики объекта капитального строительства*

Таблица 1

| | |
|---|---|
| 1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией: | Магазин (реконструкция), расположенный по адресу Липецкая область, Липецкий р-н, село Косыревка, ул.Новая, д.19, кад. № 48:13:1180108:48 |
| 2. Вид объекта капитального строительства: | Нежилое здание |
| 3. Назначение объекта: | Магазин |
| 4. Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства: | 48:13:1180108:48 |
| 5. Площадь застройки (кв. м): | 287,53 |
| 6. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м): | - |
| 7. Площадь (кв. м): | 251,4 |

| | |
|---|---|
| 8. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м): | - |
| 9. Площадь нежилых помещений (кв. м): | 251,4 |
| 10. Площадь жилых помещений (кв. м): | - |
| 11. Количество помещений (штук): | 6 |
| 12. Количество нежилых помещений (штук): | 6 |
| 13. Количество жилых помещений (штук): | - |
| 13.1. в том числе квартир (штук): | - |
| 14. Количество машино-мест (штук): | 6 |
| 15. Количество этажей: | 1 |
| 15.1. в том числе, количество подземных этажей: | - |
| 16. Вместимость (человек): | 70 |
| 17. Высота (м): | 4,0 |
| 18. Иные показатели: | - |

**2. Информация о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров, о запрашиваемых предельных параметрах, а также о величине отклонений от предельных параметров.**

***1) информация о земельном участке***

Кадастровый номер земельного участка № 48:13:1180108:48. Площадь земельного участка составляет 630 м$^2$. Согласно градостроительному регламенту, предельное количество этажей – 2 этажа, процент застройки – 50%, минимальный отступ от красной линии улиц – 6 м. (Градостроительный план № РФ-48-5-13-0-00-2026-0081-0 от 26.05.2026 г.). Восточная граница земельного участка имеет сложную конфигурацию. На участке имеется здание кадастровый номер 48:13:1180108:121 магазин, общая площадь 91,8 м$^2$.

*2) информация о территориальной зоне, в которой расположен земельный участок*

Зона размещения объектов общественного и делового назначения (О1). Установлен градостроительный регламент.

*3) информация о предельных (минимальные и (или) максимальные) размерах земельных участков и предельных параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленных градостроительным регламентом*

Таблица 2

| **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** | **Иные показатели** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Длина, м** | **Ширина, м** | **Площадь м$^2$ или га** | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Без ограничений | Без ограничений | Мин. – 0,02 га, макс. – 1,00 га | 6м | 2 этажа | 50% | Минимальный отступ от красной линии – 6,0м. Максимальная торговая площадь: 200 кв.м. |

*4) информация о характеристиках земельного участка, неблагоприятных для застройки*

- 48:13-6.2301, охранная зона объекта электросетевого хозяйства: охранная зона ВЛ-10 кВ «Кулешовка — ПС 35/10 №3» (реконструкция в пролетах опор № 2-3, № 49-50) — вдоль воздушных линий электропередачи: 1-20 кВ — 10 м. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, привести к их повреждению или уничтожению, повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

- 48:00-6.586, приаэродромная территория аэродрома «Липецк». В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

- 48:00-6.644, приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Пятая подзона. В пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Липецк запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», нестносящиеся к инфраструктуре аэропорта, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

- 48:13-6.5227, приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Шестая подзона. В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- 48:13-6.5267, приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Четвертая подзона. В границах 4 подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне пределов подзоны.

Восточная граница земельного участка имеет сложную конфигурацию, что существенно ограничивает возможность рационального размещения объекта капитального строительства в пределах действующих границ застройки. Изменение границы застройки позволит более эффективно использовать участок без ухудшения условий эксплуатации соседних территорий. При этом расстояние до ближайшего объекта капитального строительства составит не менее 6 м, что соответствует требованиям к обеспечению противопожарных расстояний, установленным СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», а также отвечает целям обеспечения пожарной безопасности.

С северной и западной сторон земельного участка объекты капитального строительства отсутствуют, вследствие чего изменение границы застройки не создаст препятствий для проезда и маневрирования пожарной техники, а также не ухудшит условия доступа пожарно-спасательных подразделений к объекту.

Качественно и с удобством для посетителей и работников магазина разместить весь необходимый набор помещений в здании на площади застройки, которая получается за вычетом площади всех отступов согласно градостроительного плана, а также площади необходимой для парковки и проезда не получится, изменение минимальных параметров планируемых к размещению объектов капитального строительства, а именно уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка не влечёт за собой нарушение санитарных, строительных, противопожарных норм, обслуживание наружных конструкций здания будет производиться с территории своего земельного участка.

Изменение параметров необходимо для нормального функционирования проектируемого здания, с соблюдением набора и качества необходимых помещений в здании, удобства будущих покупателей, а также рационального использования земли.

***5) информация об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

Таблица 3

| Наименование параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Параметры: | |
|---|---|---|
| | установленные градостроительным регламентом | планируемые к соблюдению значения (планируемое отклонение) |
| Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 6,0 м<br>6,0 м<br>6,0 м | 5,53 м<br>1,0 м<br>1,0 м |
| Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | 2 | 1 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 50% | 45% |
| Иные показатели | - | - |

***6) информация о соблюдение требований технических регламентов***

Решения, содержащиеся в проектной документации, подтверждают соблюдение требований технических регламентов о безопасности зданий и сооружений, требований технических регламентов пожарной безопасности, требований национальных стандартов и сводов правил, требований санитарно-эпидемиологической и экологической безопасности, а также подтверждают необходимое благоустройство и озеленение территории.

## 3. Приложения

1. Схема планировочной организации земельного участка на 1 листе 1 экз.