

**Обоснование для разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства
для земельного участка с кадастровым номером
47:23:0920002:929, расположенного на территории
Российской Федерации, Ленинградской области,
Гатчинском муниципальном районе.**

Кадастровый номер: 47:23:0920002:929.

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Ленинградская область,
Гатчинский муниципальный район.

Правообладатели: Леонидов Дмитрий Вадимович, Зернова Инна Юрьевна.

2025 г.

Оглавление:

1. Характеристика земельного участка.....	3
2. Планируемое строительство и размещение жилого дома на земельном участке.....	4
3. Проведенные работы по благоустройству земельного участка для начала строительства.....	6
4. Предельные параметры указанные в Правилах землепользования и застройки МО Дружнoгoрскoе гoрoдскoе пoсeлeниe, утвeрждeнныe рeшeниeм сoвeтa дeпутaтoв МO Дружнoгoрскoе гoрoдскoе пoсeлeниe oт 26.06.2013 № 24(в редакции Приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 14.02.2025 №11).	7
5. Основание для подготовки обоснования.....	9
6. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.	9
7. Описание сложившейся ситуации.....	10
8. Вывод.....	12

1. Характеристика земельного участка.

Адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район.

Кадастровый номер: 47:23:0920002:929.

Площадь земельного участка: 0,084 га (840 м²).

Категория: Земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования (по документам): для индивидуального жилищного строительства.

Объекты капитального строительства, учтенные в ЕГРН на земельном участке: отсутствуют.

Правообладатели:

- Зернова Инна Юрьевна, 14.07.1993 г.р., гор. Санкт-Петербург, Российская Федерация, СНИЛС 164-816-174 82

Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 13 №807675, выдан 07.09.2013, ТП №74 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга

198205, г. Санкт-Петербург, ул. Авангардная, д. 27, литера А, кв.223;

- Леонидов Дмитрий Вадимович, 04.12.1990 г.р., гор. Санкт-Петербург, Российская Федерация, СНИЛС 149-316-981 94

Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 10 №148261, выдан 15.12.2010, ТП №39 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Красносельском районе гор. Санкт-Петербурга

198205, г. Санкт-Петербург, ул. Авангардная, д. 27, литера А, кв.223.

Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: Общая совместная собственность 47:23:0920002:929-47/055/2024-5 от 05.07.2024 г. 15:21:17.

Ограничения прав: не зарегистрировано.

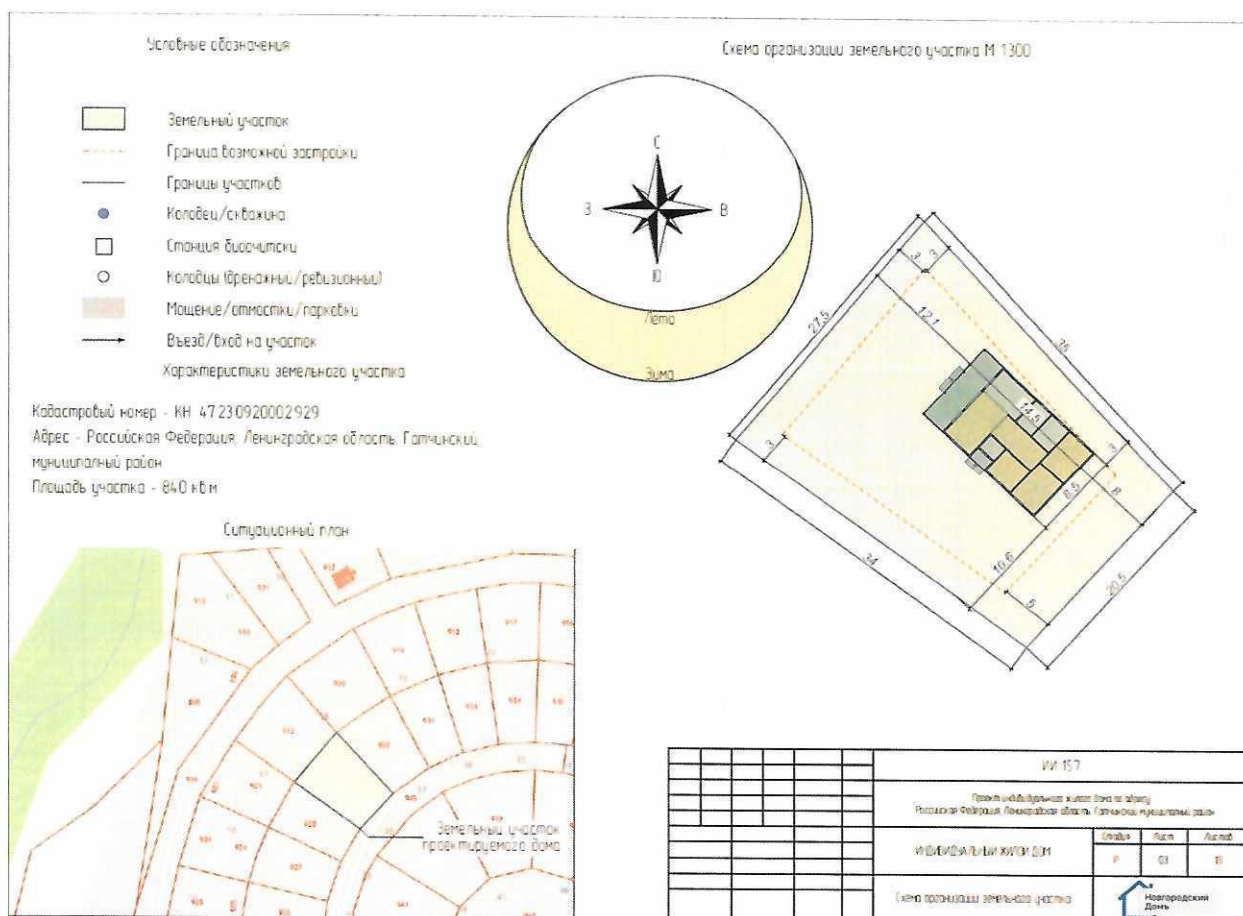
Рельеф участка: Равнинный – пологий.

Наличие зеленых насаждений: отсутствуют.

Территориальная зона: Ж-3- Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

2. Планируемое строительство и размещение жилого дома на земельном участке.

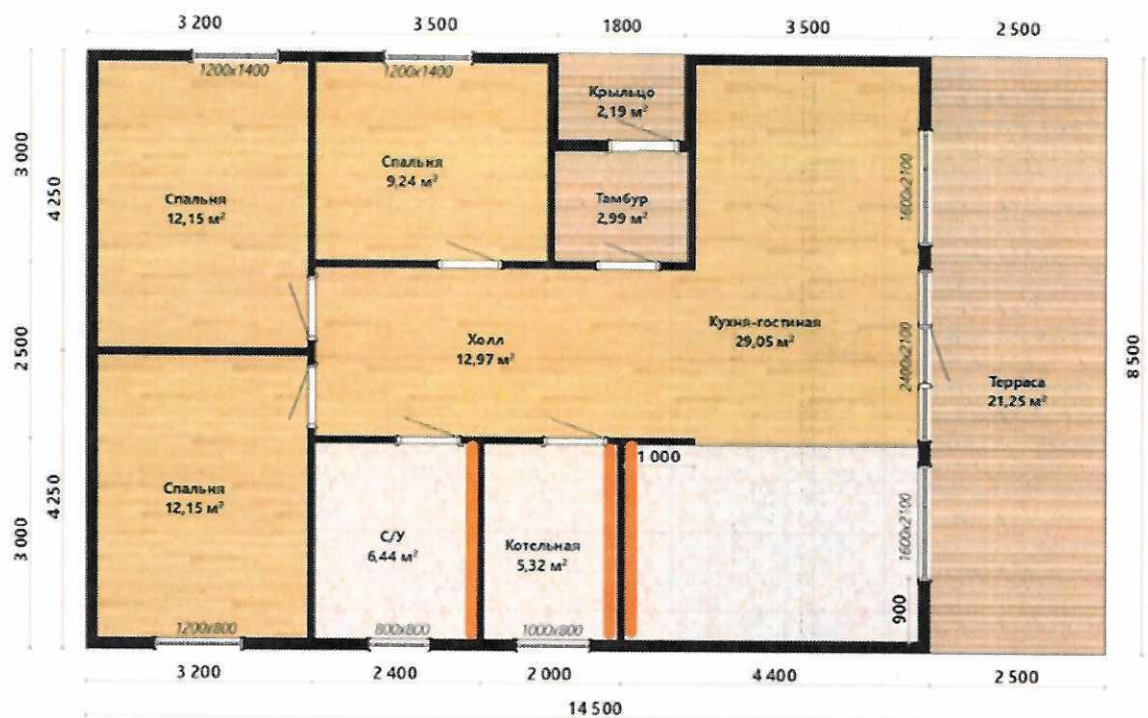
Схема планируемого размещения жилого дома площадью 123,25 м² (0,0123 га).



Общий вид планируемого дома.



Планировка дома.



Характеристики планируемой (проектируемой) застройки земельного участка:

- Отступы дома от границ земельного участка – 10,6 м, 12,1 м, 3м, 8м;
- Высота дома 5,7 м;
- Процент застройки земельного участка 14,67%.

3. Проведенные работы по благоустройству земельного участка для начала строительства.

На земельном участке проведены работы по благоустройству и подготовке к строительству жилого дома:

- Проведены работы по выравниванию земельного участка и засеиванию газонной травой;
- Проведены работы по устройству заезда на земельный участок, с прокладкой трубы под дренажной канавой;
- Проведены работы по подключению электричества к земельному участку (по прямому договору с Ленэнерго, мощностью 15 кВт), установлен счетчик, выполнены технические условия по подключению электроэнергии (установлен дополнительный столб с выключателями и освещением для дальнейшего подключения жилого дома);
- Установлен забор на фасадной части земельного участка;
- Произведены работы по пробному бурению и определены тип и характеристики фундамента (ЖБ сваи 200*200*4000 мм);
- Получено коммерческое предложение на строительство жилого дома для круглогодичного проживания 14,5*8,5 м в комплектации теплый контур с внутренней отделкой по каркасной технологии от компании «Новгородский дом»;

- Предварительно одобрена заявка под индивидуальное жилищное строительство по государственной программе поддержки семей с детьми «Семейная ипотека».

4. Предельные параметры указанные в Правилах землепользования и застройки МО Дружногорское городское поселение, утвержденные решением совета депутатов МО Дружногорское городское поселение от 26.06.2013 № 24(в редакции Приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 14.02.2025 №11).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3

При реконструкции, реставрации и капитальном ремонте зданий и сооружений, являющихся памятниками истории и культуры, кроме требований, указанных в действующих нормативах, следует учитывать требования законодательства об охране и использовании памятников истории и культуры (Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»). В случае нового строительства на территориях памятников истории и культуры проектирование следует вести на основании планового задания, выданного Департаментом государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Ленинградской области.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

СНиП 2.08.01-89* «Жилые здания»;

- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;

- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области»;

- другие действующие нормативы и технические регламенты

1.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц	м	5
2.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м	3
3.	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц	м	5
4.	Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках	м	6
5.	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	м	3
6.	Минимальное расстояние от границы участка до хозяйственных построек	м	4
7.	Минимальное расстояние от границы участка до хозяйственных построек	м	1
8.	Максимальный коэффициент застройки	%	20

9.	Минимальный размер земельного участка	га	0,1
10.	Минимальный размер ранее предоставленного земельного участка	га	0,06
11.	Максимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства	га	0,15
12.	Максимальный размер земельного участка для личного подсобного хозяйства	га	0,20
13.	Максимальный размер ранее предоставленного земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства	га	0,25

К усадебным домам допускается пристраивать помещения для скота и птицы при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. Эти помещения должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 метров от входа в дом.

5. Основание для подготовки обоснования.

Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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).

6. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Минимальный размер земельного участка в территориальной зоне Ж-3-Зона застройки индивидуальными жилыми домами, в которой предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлен - **0,1 га**, а участок с кадастровым номером 47:23:0920002:929 располагающийся в указанной зоне – **0,084 га**.

Отклонение от нормативного значения составляет – 0,016 га.

7. Описание сложившейся ситуации.

Для строительства жилого дома с привлечением средств по государственной программе поддержки семей с детьми «Семейная ипотека» было направлено уведомление 22.07.2025 г. «о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома или уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке» № 5847911512 от 28.07.2025.

В ответ на вышеуказанное уведомление пришло уведомление о несоответствии указанных в уведомлении «о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома или уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке» № РСИЖС-20250728-29539776104-4 от 30.07.2025 г.

Причиной несоответствия описанная в уведомлении о несоответствии о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома или уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке является:

- В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО Дружногорское городское поселение, утвержденными решением совета депутатов МО Дружногорское городское поселение от 26.06.2013 № 24(в редакции Приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 14.02.2025 №11), земельный участок с кадастровым номером 47:23:0920002:929 в территориальной зоне Ж-3- Зона застройки индивидуальными жилыми домами, в которой предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства - минимальный размер земельного участка - 0,1 га.

В связи с вышеизложенным (участок площадью 0,084 га, а минимальный размер установленный градостроительным регламентом 0,1 га) решили воспользоваться правом обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в целях однократного изменения одного предельного параметра земельного участка с кадастровым номером 47:23:0920002:929 для получения возможности целевого использования (для строительства индивидуального жилого дома).

Примечание: (Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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).

В сложившейся ситуации у нас нет возможности соблюсти свои обязанности по целевому использованию, в соответствии с видом разрешенного использования земель для индивидуального жилищного строительства.

Примечание: Ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации (Лицо, использующее земельный участок, обязано использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования земельного участка, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости.).

Для оформления и привлечения средств по государственной программе поддержки семей с детьми «Семейная ипотека», требуется разрешение на строительство (положительный ответ на уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома или уведомление об изменении параметров

планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке).

8. Вывод.

Для реализации запланированного строительства жилого дома (целевого использования земельного участка) и привлечения средств по государственной программе поддержки семей с детьми «Семейная ипотека», учитывая вышеизложенный материал и соблюдение всех основных технических регламентов, руководствуясь частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, просим предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:23:0920002:929 площадью 0,084 га, расположенного по адресу Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, в части уменьшения минимального размера земельного участка с 0,1 га до 0,084 га.

Леонидов Д.В. _____

Зернова И.Ю. _____