



**АПМ «АРХМАСТЕР»**

**Архитектурно-проектная мастерская**

☎ 39 35 36

398050, г. Липецк, ул. Кузнечная, 10-1

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о соблюдении требований технических регламентов при размещении  
планируемого к строительству объекта капитального строительства в целях  
предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров  
разрешенного строительства**

**Объект: «Малоэтажное многоквартирное жилое здание по улице Октябрьской  
д.19 в городском округе город Елец Липецкой области», планируется к  
размещению на земельном участке с кадастровым номером 48:19:6030316:6 по  
адресу: Липецкая область, городской округ город Елец, ул. Октябрьская д.19.**

**Заказчик: АО СЗ «Домостроительный комбинат»**

**Липецк, 2026**



**АПМ «АРХМАСТЕР»**

**Архитектурно-проектная мастерская**

☎ 39 35 36

398050, г. Липецк, ул. Кузнечная, 10-1

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о соблюдении требований технических регламентов при размещении  
планируемого к строительству объекта капитального строительства в целях  
предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров  
разрешенного строительства**

**Объект: «Малоэтажное многоквартирное жилое здание по улице Октябрьской  
д.19 в городском округе город Елец Липецкой области», планируется к  
размещению на земельном участке с кадастровым номером 48:19:6030316:6 по  
адресу: Липецкая область, городской округ город Елец, ул. Октябрьская д.19.**

**Заказчик: АО СЗ «Домостроительный комбинат»**

Директор

Главный инженер



Чеботарев А.А.

Бахтьяр Т. К.

**Липецк, 2026**

## РАЗДЕЛ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Введение

Целью данного заключения является получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского округа город Елец Липецкой области».

Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в части:

- предельной высоты зданий.

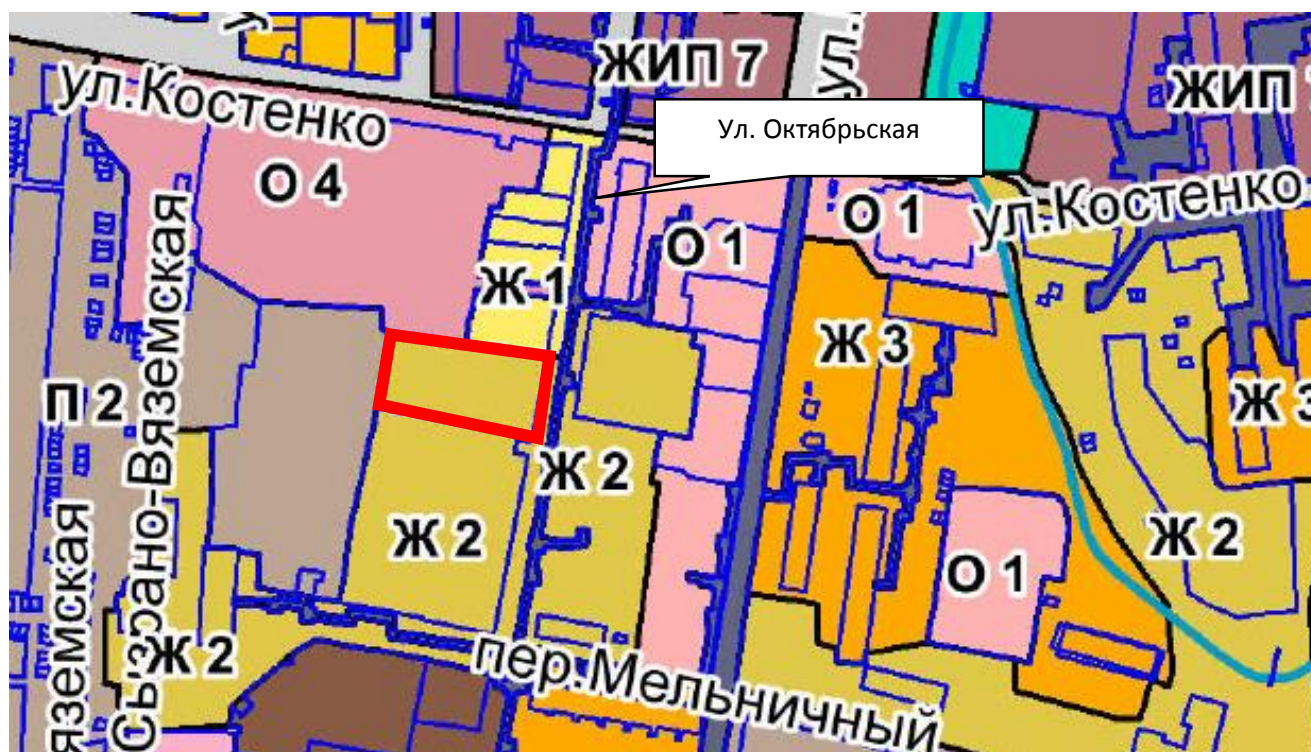
В соответствии с пунктом 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области, утвержденными Решением Совета депутатов городского округа город Елец Липецкой области Российской Федерации от 12.11.2024 №213 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области», земельный участок с кадастровым номером 48:19:6030316:6 по адресу: Липецкая область, городской округ город Елец, ул. Октябрьская д.19 площадью 3708 кв.м. относится к территориальной зоне малоэтажной многоквартирной застройки с индексом Ж 2. В состав основных видов разрешённого использования зоны Ж-2 включена «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» с кодом 2.1.1.

Градостроительными регламентами территориальной зоны с индексом Ж-2 установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для ВРИ «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» с кодом 2.1.1:

1. Минимальные размеры земельного участка – 300 кв.м.
2. Максимальный размер земельного участка – 10000 кв.м.
3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м
4. Предельное количество этажей – 4.
5. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м.
6. Максимальный процент застройки – 80 %
7. Процент озеленения территории – не менее 15 %

Выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области.



Условные обозначения:

■ Границы участка кадастровый номер 48:19:6030316:6

## Градостроительные регламенты зоны малоэтажной многоквартирной застройки (Ж 2)

Таблица 3

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны малоэтажной многоквартирной застройки (Ж 2)

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
	кодированное обозначение	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей, 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 предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Основные виды разрешенного использования							
1.	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный), обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном	Минимальные размеры земельного участка – 300 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	1. Предельное количество этажей – 4. 2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м.	Максимальный процент застройки – 80 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %
			площадь помещений, доля которых составляет более 12,5% от общей площади помещений					

На земельном участке предусматривается строительство многоквартирного жилого дома с площадью застройки 945 кв.м.

Объект капитального строительства будет иметь 4 жилых этажа высотой 3 м каждый, подвальный этаж высотой 2,85 м, технический этаж высотой 2,1 м и выход на кровлю высотой 2,1 м, высота цоколя 1,27 м.

Проектные расстояния от границ земельного участка до проектируемого здания не менее 3 м.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 48:19:6030316:6 составляет 3708 кв.м.

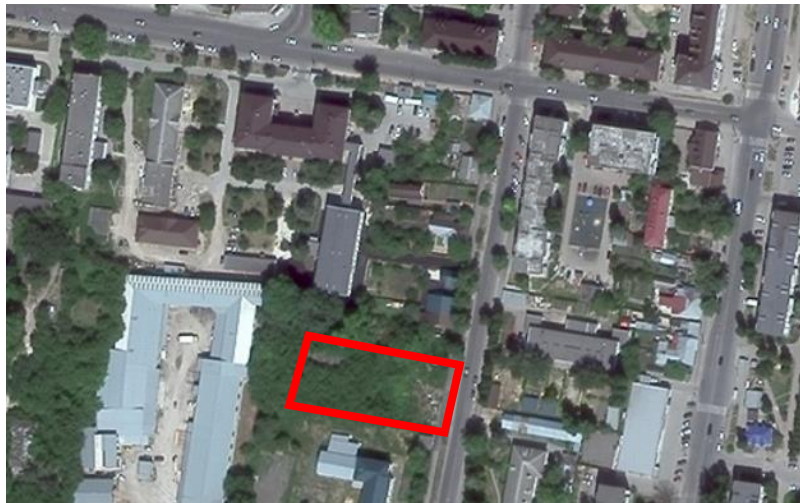
Размещение планируемого здания соответствует предельным параметрам разрешённого строительства в части минимального и максимального размера земельного участка для данного вида использования земельного участка, минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта, максимального процента застройки, процента озеленения территории, но не соответствует предельным параметрам разрешённого строительства в части предельной высоты зданий.

## 1.2. Существующее положение

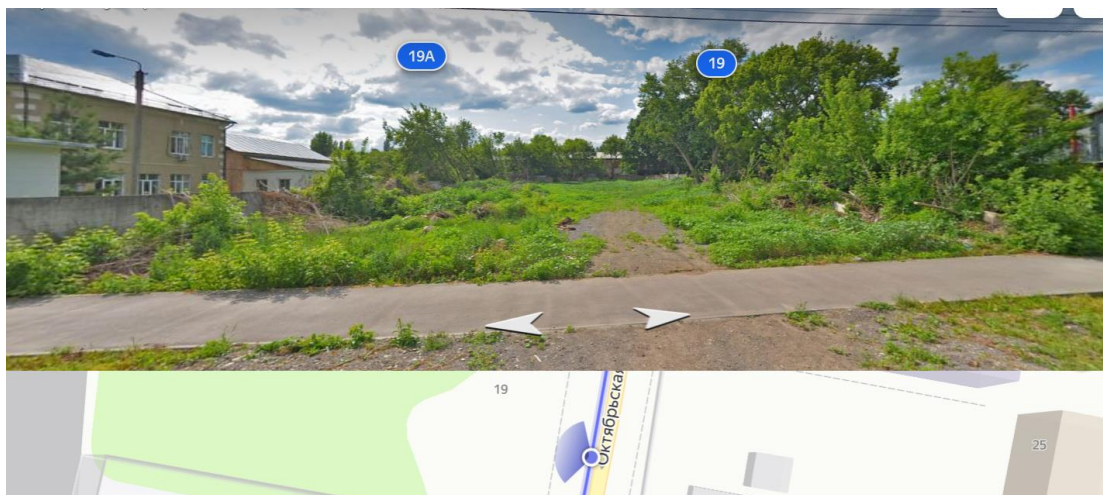
Земельный участок расположен в районе улиц Октябрьской, Сызрано-Вяземской, Костенко и переулка Мельничного в городском округе город Елец Липецкой области и ограничен с севера территорией больницы №2 (ул. Костенко, д. 7) и участком индивидуального жилого дома (ул. Октябрьская, д. 21), с востока территорией общего пользования по улице Октябрьской, с юга территорией Гимназии «Альтернатива» (по ул. Октябрьской д. 17), с запада территорией ООО «Теплотрейд» (пер. Мельничный, д. 22). Для участка характерен существенный рельеф с перепадом отметок по всему участку до 1,8 м, местами до 2,8 м, а также наличие на участке зон с особыми условиями использования территории от существующих инженерных коммуникаций (водовод и кабельная линия) и ТП.

- Адрес (местоположение): Липецкая область, г. Елец, ул. Октябрьская, д. 19

- Площадь земельного участка с кадастровым номером 48:19:6030316:6 составляет 3708 кв.м.







Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 48:19:6030316:6 относится к категории земель «Земли населённых пунктов», вид разрешенного использования - «малоэтажная многоквартирная жилая застройка». На части рассматриваемого земельного участка расположены зоны с особыми условиями использования территории от существующих инженерных коммуникаций и трансформаторной подстанции.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, но имеется выявленный объект археологического наследия «Культурный слой исторической части г. Ельца» (письмо Управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 14.07.2025 №373ЮИ52-1246). В соответствии с Генеральным планом городского округа город Елец Липецкой области, утвержденным Решением Совета депутатов городского округа город Елец Липецкой области Российской Федерации от 12.11.2024 №213 «О Генеральном плане городского округа город Елец Липецкой области», указанный участок не входит в границы особо охраняемых природных территорий федерального, регионального значения.

Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями и развязками. Транспортная инфраструктура района строительства представлена общественным наземным транспортом. Ближайшая автобусная остановка «Городская больница №2» находится в 176 м от территории, предлагаемой к развитию.

### **1.3. Основание для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

На основании п.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.

Ориентировочные линейные размеры земельного участка 90х41метров.

В границах земельного участка (в восточной его части) проложен водовод, для которого установлена зона с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) составляющая по ширине 5 м в каждую сторону от оси водовода, ЗОУИТ от кабельной линии и ТП, расположенных на прилегающих земельных участках. В границах указанных зон запрещается размещение объектов капитального строительства, что является ограничивающими факторами для планируемого размещения жилого здания с общей площадью квартир 2592 кв.м.

Следовательно, иные характеристики земельного участка с кадастровым номером 48:19:6030316:6 (а именно расположение в его границах водовода с ЗОУИТ общей шириной 10 м, и ЗОУИТ от кабельной линии и ТП) не позволяют разместить на нем здание малоэтажного многоквартирного жилого дома с экономически целесообразными планируемыми показателями в соответствии с предельными параметрами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области (утверждённых Решением Совета депутатов городского округа город Елец Липецкой области Российской Федерации от 12.11.2024 №214) для территориальной зоны Ж-2 для ВРИ «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» с кодом 2.1.1 в части предельной высоты здания.

Таким образом, основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в случае рассматриваемого объекта являются иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки с планируемыми технико-экономическими показателями.

В связи с вышеперечисленным для размещения здания многоквартирного жилого дома с ориентировочной общей жилой площадью 2592 кв.м. требуется разрешение на увеличение предельной высоты здания с учетом организации выхода на кровлю до 20 м (без выхода на кровлю высота здания составит 16,87 м).

#### **1.4. Проектные предложения**

Проектные решения продиктованы, прежде всего, нарастанием дефицита свободных городских территорий пригодных для жилищного строительства. В настоящее время особую актуальность приобретают вопросы реновации застроенных территорий. Основными резервами здесь являются площади, высвобождаемые за счет комплексной реконструкции кварталов сложившейся жилой застройки, расселяемой в рамках реализации областной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территории Липецкой области, на 2019-2025 годы». Реализация реновации жилых кварталов позволит обеспечить увеличение объемов строительства нового, современного, комфортабельного жилья в рамках программы «Доступное и комфортное жилье - гражданам России».

Принятые проектные решения разработаны на основании материалов Генерального плана городского округа город Елец Липецкой области, Правил землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области, полностью соответствуют положениям Местных нормативов градостроительного проектирования. Предлагаемое развитие территории з.у. КН 48:19:6030316:6 обеспечивает запрос на современное жилье.

В связи с позитивными прогнозами спроса на жилые помещения в городском округе город Елец на вышеуказанном земельном участке планируется к реализации объект: «Малозэтажное многоквартирное жилое здание по улице Октябрьской д.19 в городском округе город Елец Липецкой области».

На участке с кадастровым номером 48:19:6030316:6 предлагается разместить планируемый объект: «Малозэтажное многоквартирное жилое здание по улице Октябрьской д.19 в городском округе город Елец Липецкой области» общая высота здания ориентировочно составит 20 м с учетом организации выхода на кровлю и высоты парапета плоской кровли.

Схема планировочной организации земельного участка КН 48:19:6030316:6



Въезд и выезд на территорию осуществляется в восточной части участка с улицы Октябрьской, примыкающей непосредственно к проектируемому земельному участку. Покрытие проезда - асфальтобетон. Это обеспечивает хорошую транспортную и пешеходную доступность.

Основные технико-экономические параметры проекта:

1. Общая площадь земельного участка – 3708 кв.м.
2. Общая площадь застройки – 970 кв.м.
3. Общая площадь квартир – 2592 кв.м.



4. Общая площадь благоустройства и дорожных покрытий 2036 кв. м. (без озеленения)
5. Количество этажей – 6 (разрешение на отклонение от параметров разрешенного строительства объекта получено (постановление администрации городского округа город Елец от 10.09.2025 №1919))
6. Высотность – 20 м.
7. Процент застройки – 26,5%
8. Количество квартир – 48
9. Озеленение – 700 кв.м.
10. Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 97 кв.м.
11. Площадка для отдыха взрослого населения – 55 кв.м.
12. Площадка для занятий физической культурой – 133 кв.м.
13. Площадки хозяйственные – 15 кв.м.
14. Предусмотрено нормативное количество парковочных мест – 36 м/м, в том числе для МГН – 2 м/м
15. Предусмотрена площадка для сбора твердых коммунальных отходов с учетом раздельного сбора мусора и отделения для крупно габаритных отходов.

### **1.5. Обоснование соблюдения требований технических регламентов**

Согласно п. 2 ст. 40 градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешения разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов».

Для обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части изменения предельного количества этажей, был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требованиям технических регламентов.

В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

#### **Соответствие требованиям Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»**

Согласно ч. 1 ст. 6 № 123-ФЗ пожарная безопасность объекта обеспечена, если:

1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;

2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности.

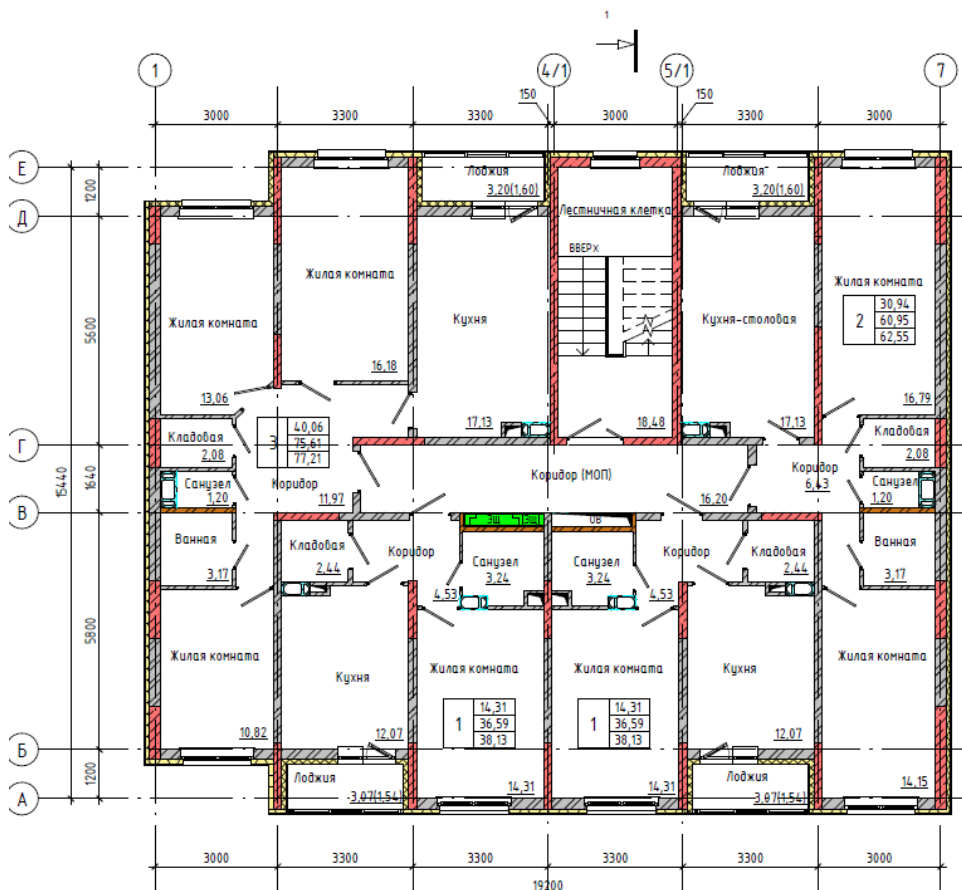
Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре.

Проектируемый объект относится к II степени огнестойкости и С0 класса пожарной опасности. В планируемом объекте требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами обеспечиваются в полном объеме, в том числе наличием систем пожарной сигнализации, устройством эвакуационных путей и проездов для пожарных машин, соответствующих действующим нормативам.

Согласно данным, предоставленным Главным управлением МЧС России по Липецкой области (письмо от 14.07.2025 №ИВ-138-3-49), объект «Малоэтажное многоквартирное жилое здание», расположенный по адресу: Липецкая область, г. Елец, ул. Октябрьская, д. 19, находится в границах района выезда 12 пожарно-спасательной части 3 пожарно-спасательного отряда ФПС Главного управления МЧС России по Липецкой области. Объект располагается от пожарно-спасательной части на расстоянии 2,4 км.

План типового этажа жилой секции.



Во исполнение норм инсоляции планируемый объект капитального строительства не затеняет рядом расположенные объекты капитального строительства.

Проектируемый объект - «Малоэтажное многоквартирное жилое здание по улице Октябрьской д.19 в городском округе город Елец Липецкой области» размещается на земельном участке, который с одной стороны граничит с существующими автомобильными проездами. Размещение проектируемого здания не нарушает сложившуюся транспортную структуру и не изменяет направление движения автомобильного транспорта.

## **1.6. Выводы**

1. Основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в случае рассматриваемого объекта являются иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки (расположение в границах земельного участка сетей водоснабжения к существующему индивидуальному жилому дому №21 по ул. Октябрьской, зоны с особыми условиями использования территории от кабельной линии на участке ООО «Теплотрейд» (переулок Мельничный, д.22) и трансформаторной подстанции на прилегающем участке Гимназии «Альтернатива» (ул. Октябрьская, д.19)).

2. Объект капитального строительства «Малоэтажное многоквартирное жилое здание по улице Октябрьской д.19 в городском округе город Елец Липецкой области», который планируется к размещению на земельном участке с кадастровым номером 48:19:6030316:6, не будет представлять опасность для жизни и здоровья человека, а также для окружающей среды. Все требования технических регламентов при реализации проектных предложений соблюдаются, в том числе обеспечивается нормативное количество парковочных мест в границах земельного участка.

3. Увеличение предельной высоты здания с 15 до 20 м с учетом организации выхода на кровлю - возможно.