



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

**при размещении объекта капитального строительства,
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный
внутригородской округ, проезд Краснодонский, 54**

2023 - ООПРС

Краснодар 2023



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Заказчик: Удачина Ольга Алексеевна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального строительства,
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный
внутригородской округ, проезд Краснодонский, 54

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2023

Обозначение	Наименование	Примечание
ООПРС - С	Содержание тома.	
ООПРС - ПЗ	Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства. 1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства. 2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных. 3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 4. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 4.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар): 5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров. Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	
ООПРС лист 1		

ООПРС - С					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата
Разработал	Павлов				03.23
Содержание тома					
ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»					
Стадия		Лист		Листов	
ООПРС		1		2	

Обозначение	Наименование	Примечание
ООПРС - ПЗ	Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов. Приложение: Сведения из ЕГРН. Заключение ООО «Специальные Технические Решения» (ООО «СТР»). Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».	

						ООПРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		2

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

Адрес строительства: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Краснодонский, 54.

Объекты капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный индивидуальный жилой дом, нежилое здание – хозяйственная постройка.**

Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Функциональное назначение предполагаемых к строительству объектов капитального строительства: **Двухэтажный индивидуальный жилой дом, нежилое здание – хозяйственная постройка.**

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0209046:31 площадью 493,0 кв. м. предполагается строительство объектов капитального строительства: **двухэтажного индивидуального жилого дома размерами 9,80 м x 15,00 м, нежилого здания – хозяйственная постройка размерами 3,63 м x 5,20 м благоустройство и озеленение участка.**

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Тахтамукайской и далее по проезду Краснодонский.

						2023 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Павлов				03.23	ООППР	1	9
Пояснительная записка						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

2. Техничко-экономические показатели объектов капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	493,0
2	Общая площадь застройки, в т.ч. жилого дома и нежилого здания - хозяйственная постройка	м ²	191,0
3	Строительный объём, в т.ч. жилого дома и нежилого здания - хозяйственная постройка	м ³	964,9
4	Общая площадь, в т.ч. жилого дома нежилого здания - хозяйственная постройка	м ²	208,5
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа жилого дома	м	7,0
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа нежилого здания - хозяйственная постройка	м	4,0
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		2 -
8	Количество этажей нежилого здания, -хозяйственная постройка, в т.ч. подземных		1 -
9	Максимальный процент застройки земельного участка	%	38,7

3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Согласно схеме функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209046:31, площадью 493,0 кв. м. Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Краснодонский, 54 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

4. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30 .01.2007 г. N 19 п.6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209046:31 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж-1.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

- 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.

5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Гражданке Удачиной Ольге Алексеевне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209046:31, площадью 493,0 кв.м.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209046:31 имеет вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, категория земель – земли населенных пунктов.

						2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

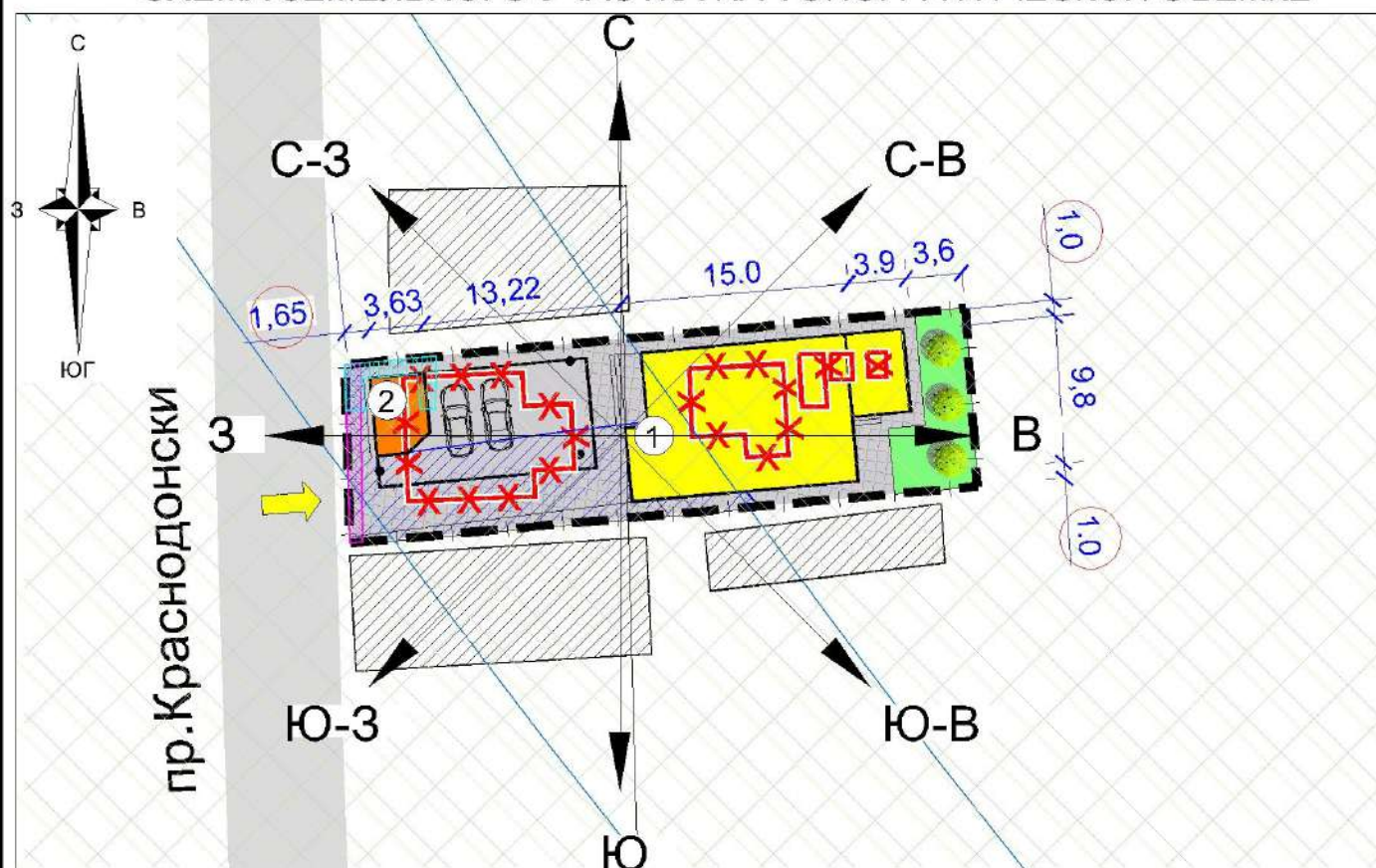
ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0209046:31, площадью 493,0 кв. м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 1.65 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1.0 м.

						2023 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0209046:31

Условные обозначения

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	493.0
2	Общая площадь застройки, в т.ч. жилого дома и нежилого здания - хозяйственная постройка	м ²	191.0
3	Строительный объём, в т.ч. жилого дома и нежилого здания - хозяйственная постройка	м ³	964.9
4	Общая площадь, в т.ч. жилого дома и нежилого здания - хозяйственная постройка	м ²	208,5
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа жилого дома	м	7,0
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа нежилого здания-хозяйственная постройка	м	4,0
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		2
8	Количество этажей нежилого здания, -хозяйственная постройка, в т.ч. подземных		1
9	Максимальный процент застройки земельного участка	%	38,7

- граница земельного участка
- проектируемый индивидуальный жилой дом
- проектируемое нежилое здание-хозяйственная постройка
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- существующие объекты капитального строительства, строения, подлежащие сносу
- плиточное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- парковочное место
- навес
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта

Зоны с особыми условиями использования территории

Приаэродромная территория Военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)

- охранный зона сетей газопровода
- охранный зона сетей водопровода
- охранный зона воздушных линий электропередач низкого напряжения (6,0-8,0 кВ)

- границы 3-го пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин
- границы 3 пояса зоны санитарной охраны Кировского водозабора
- границы зоны подтопления территории г.Краснодар при половодьях и паводках р.Кубань однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет)