

**Россия**  
**Муниципальное бюджетное учреждение**  
**«Институт Горкадастрпроект»**  
**муниципального образования город Краснодар**  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310037903 КПП 231001001  
ОГРН 1022301629426

**Обоснование необходимости получения  
разрешения на отклонение от предельных  
параметров**

**при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: город Краснодар  
Прикубанский внутригородской округ,  
НСТ №1, ул. Вишнёвая, 96**

**816/2021 - ООППРС**

Краснодар 2021

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310037903 КПП 231001001  
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Гвоздикова Татьяна Павловна

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: город Краснодар  
Прикубанский внутригородской округ,  
НСТ №1, ул. Вишнёвая, 96

**816/2021 - ООПРС**

Директор

Зам. начальника отдела

Вед. специалист



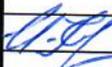
Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>816-ООППРС - С</p> <p>816-ООППРС - ПЗ</p>	<p>Содержание тома</p> <p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></p> <p>1. Проектные решения</p> <p>2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>    2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар</p> <p>    2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>    2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>    2.4. Анализ градостроительной ситуации</p>	

						<b>816-ООППРС - С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
					06.21	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					РП	1	3
							<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание												
<p>816-ООППРС лист 1</p> <p>816-ООППРС лист 2</p> <p>816-ООППРС лист 3</p> <p>816-ООППРС - ПЗ</p>	<p><b>Графические материалы:</b></p> <p>Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p> <p>Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p>Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).</p> <p><b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></p> <p>1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.</p> <p>2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>4. Анализ градостроительной ситуации</p> <p>5. Проектные решения</p>													
<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч.</td> <td>Лист</td> <td>№ док</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата							<p><b>816-ООППРС - С</b></p>	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата									
		<p>Лист 2</p>												

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p><b>Исходные документы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из ЕГРН от 07.11.2020.</li> <li>- Сведения ИСОГД от 02.11.2020 г, № 29/13090-1.</li> </ul> <p><b>Приложение:</b></p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

## ОБОСНОВАНИЕ

### отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, НСТ №1, ул. Вишнёвая, 96.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный жилой дом.**

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

#### 1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **индивидуальный двухэтажный жилой дом.**

На земельном участке с КН 23:43:0138002:96 площадью 592 кв.м расположен существующий жилой дом, подлежащий сносу после завершения строительства двухэтажного жилого дома, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Калинина, по ул. Центральной и далее на ул. Вишнёвую.

						816/2021 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Вед. спец.		Корнет И.В.			08.21	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			





30.01-2007 № 19 п. 6, в редакции от 22.07.2021 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138002:96 расположен в зоне размещения садоводств СХ - 1.

1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков—400 кв. м;

максимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению;

1.2. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления гражданам в собственность:

минимальная площадь земельных участков—400 кв. м;

максимальная площадь земельных участков—1000 кв. м;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений—3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц—5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой—5 м

расстояние от хозяйственных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

3. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:

от садового (или жилого) дома—3 м;

отдельно стоящей хозяйственной постройки [или части садового (жилого) дома] с помещениями для содержания скота и птицы—4 м;

других хозяйственных построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров—1 м;

стволов высокорослых деревьев—3 м, среднерослых—2 м;

кустарника—1 м.

4. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	816/2021 – ООППРС-ПЗ			





Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

На земельном участке с КН 23:43:0138002:96 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций (газопровода, водопровода, канализации).

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

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар утвержденной решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0138002:96, площадью 592 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, НСТ №1, ул. Вишнёвая, 96, расположен в зоне ведения садоводства.

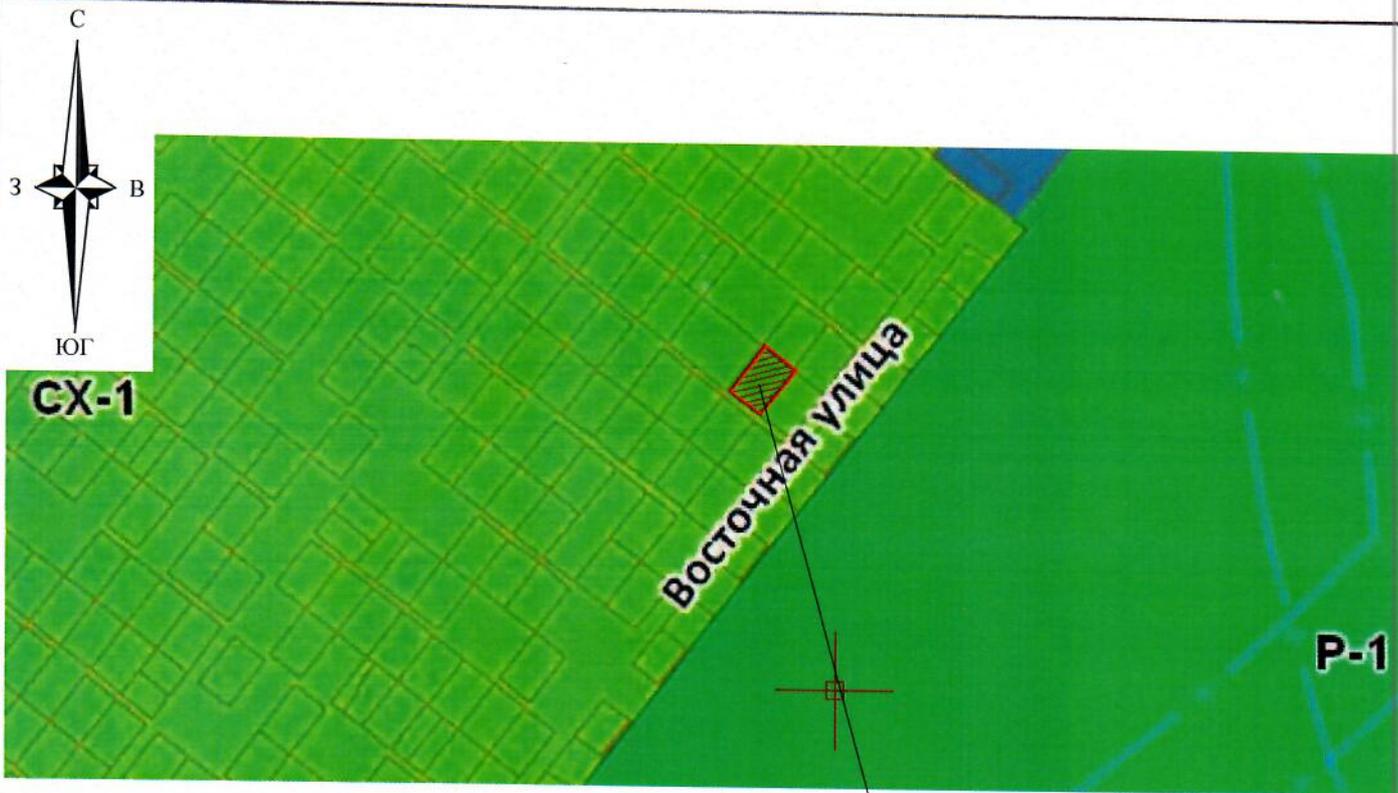
## **2. Анализ градостроительной ситуации.**

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен существующий одноэтажный садовый дом, заказчик планирует размещение проектируемого двухэтажного жилого дома размерами 12м x 11 м. Место для застройки предусматривается на расстоянии 17,0 м от земель общего пользования ул. Вишнёвой, на расстоянии 2,0 м от земельного участка по ул. Грушевой, 93, на расстоянии 3,0 м от земельного участка по ул. Вишнёвой, 97 и на расстоянии 5,0 от земельного участка по ул. Вишнёвой, 95. Размещение проектируемого двухэтажного жилого дома не нарушает санитарно-эпидемиологические и противопожарные разрывы между зданиями, строениями и сооружениями расположенными на смежных земельных участках.

Участок ограничен: с юго-запада – землями общего пользования ул. Вишнё-

							816/2021 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			7





Рассматриваемый участок

Условные обозначения

 - Граница земельного участка

Зоны сельскохозяйственного назначения

 - СХ - 1 зона размещения садоводств

Зоны рекреационного назначения

 - Р -1 зона озелененных территорий общего пользования ( парки, скверы, бульвары, сады)

						816/2021-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : ул. Вишневая, 96, НСТ №1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара .		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						стадия	лист	листов
Зам.нач.отдела		Сечь Д.Е.				П	2	
Вед. спец.		Корнет И.В. <i>И.В.</i>						
						Карта (схема) градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		



Рассматриваемый участок

**Условные обозначения**

 - Граница земельного участка

**Зоны сельскохозяйственного назначения**

 - зона ведения садоводства

**Зоны рекреационного назначения**

 - зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

**Зоны рекреационного назначения**

 - многофункциональная общественно-деловая зона

						816/2021-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Вишневая, 96, НСТ №1 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
Зам.нач.отд.	Сечь Д.Е.		Графическое описание			стадия	лист	листов
Вед. спец.	Корнет И.В.					П	3	
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		