

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

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

**при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: г.Краснодар,
проезд 5-й Командорский, з/у 41**

741/2023 - ООППРС

Краснодар 2023

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Просинюк Анна Игоревна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: г.Краснодар,
проезд 5-й Командорский, з/у 41

741/2023 - ООППРС

Директор

Начальник отдела

Главный специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2023

Обозначение			Наименование			Примечание		
741-ООППРС - С			Содержание тома.					
741-ООППРС - ПЗ								
741-ООППРС лист 1			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. 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.					
741-ООППРС - С								
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата			
Глав. спец.		Зайцева К.С.			05.23	Содержание тома		
						Стадия	Лист	Листов
						РП	1	2
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение			Наименование			Примечание
741-ООППРС - ПЗ			Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов. Приложение: Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	
741-ООППРС - С						Лист
						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, проезд 5-й Командорский, з/у 41. Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров **Одноэтажное нежилое здание - индивидуальный гараж.**

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

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **Одноэтажное нежилое здание - индивидуальный гараж.**

На земельном участке с КН 23:43:0130047:21787 площадью 300 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства **одноэтажное нежилое здание - индивидуальный гараж** с размерами 3,7 м x 3,9 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Командорская и далее по проезду 5-й Командорский.

						741/2023 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Пояснительная записка		
Глав. спец.		Зайцева К.С.			05.23			
						Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	300,0
2	Площадь застройки: в том числе:	м ²	87,2
	- площадь застройки существующего индивидуального жилого дома КН ОКС 23:43:0130047:21633		72,8
	- площадь застройки проектируемого нежилого здания - индивидуальный гараж		14,4
3	Общая площадь проектируемого нежилого здания – индивидуальный гараж	м ²	14,4
4	Строительный объём проектируемого нежилого здания – индивидуальный гараж	м ³	57,6
5	Количество этажей проектируемого нежилого здания – индивидуальный гараж, в т.ч. тех. подполье		1 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	29,0
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	4,0

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 КН 23:43:0130047:21787, площадью 300 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, проезд 5-й Командорский, з/у 41 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 КН 23:43:0130047:21787 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 Просинюк Анне Игоревне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с КН 23:43:0130047:21787, площадью 300 кв.м.

Фактическое использование земельного участка. На земельном участке расположен двухэтажный индивидуальный жилой дом с КН ОКС 23:43:0130047:21633.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0130047:21787 имеет вид разрешенного использования: **для индивидуального жилищного строительства**, категория земель – земли населенных

						741/2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Модок	Подп.	Дата		3

пунктов.

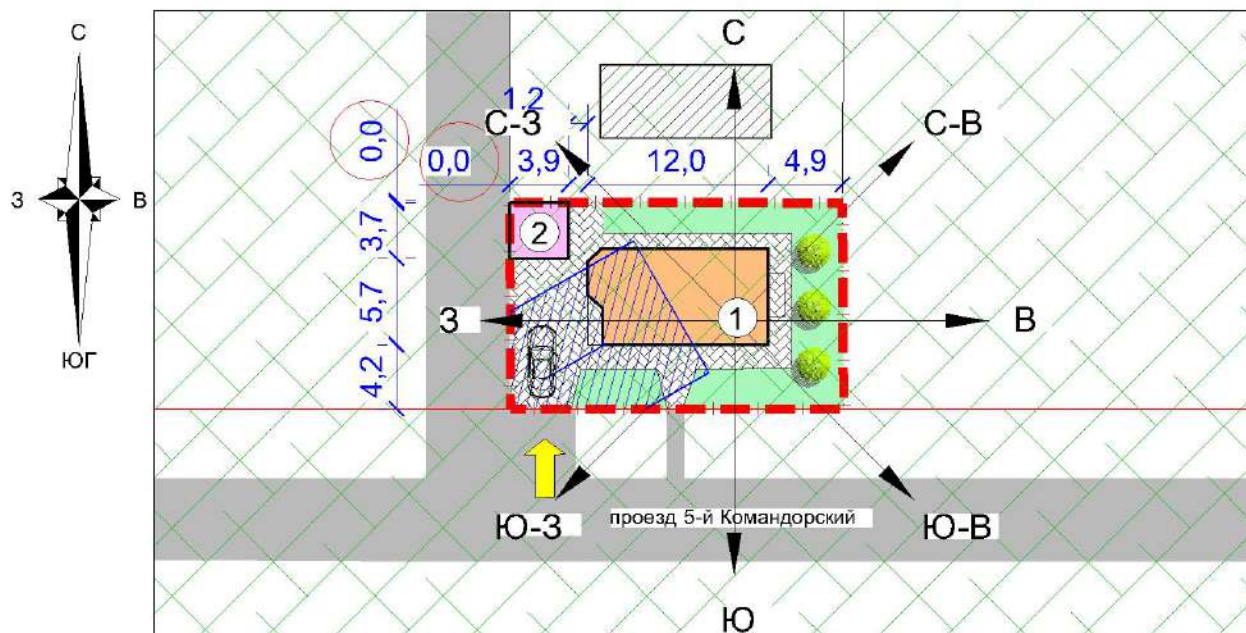
ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры земельного участка с КН 23:43:0130047:21787 площадью 300 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 северной стороны – 0.0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 0.0 м.

						741/2023 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0130047:21787

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	300,0
2	Площадь застройки: в том числе: - площадь застройки существующего индивидуального жилого дома КН ОКС 23:43:0130047:21633 - площадь застройки проектируемого нежилого здания - индивидуальный гараж	м ²	87,2 72,8 14,4
3	Общая площадь проектируемого нежилого здания - индивидуальный гараж	м ²	14,4
4	Строительный объем проектируемого нежилого здания - индивидуальный гараж	м ³	57,6
5	Количество этажей в т.ч. тех.подполье		1
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	29,0
7	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа	м	4,0

Условные обозначения

- граница земельного участка
- красная линия утверждена постановлением АМО г.Краснодар от 09.02.2016
- 1 - существующий индивидуальный жилой дом КН ОКС 23:43:0130047:21633
- 2 - проектируемое нежилое здание - индивидуальный гараж
- объект капитального строительства, расположенный на соседнем участке
- плиточное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- СТО - парковочное место
- ➔ - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта

Зоны с особыми условиями использования территории

Аэродром Краснодар (Пашковский) Границы приаэродромной территории в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный аэродром Краснодар (Центральный). В общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории

- охранная зона сетей водоснабжения
- 3 пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин