

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: Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Почтовая, 280**

1081/2022 - ООППРС

Краснодар 2022

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

Заказчик: Семенченко Андрей Александрович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального строительства, по
адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Почтовая, 280

1081/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Главный специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2022

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|-----------------|---|------------|
| 1081-ООПРС - С | Содержание тома. | |
| 1081-ООПРС - ПЗ | <p>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства.</p> <p>Пояснительная записка.</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> | |

| | | | | | | | | |
|-----------------|---------|------|-------|---|-------|--|------|--------|
| | | | | | | 1081-ООПРС - С | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Недок | Подпись | Дата | | | |
| | | | |  | 09.22 | | | |
| Содержание тома | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | РП | 1 | 2 |
| | | | | | | МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | |

| Обозначение | Наименование | Примечание | | | | | |
|---|---|------------|--------|-------|------|------------------------|------|
| <p>1081-ООППРС лист 1</p> <p>1081-ООППРС лист 2</p> <p>1081-ООППРС лист 3</p> <p>1081-ООППРС - ПЗ</p> | <p>Графические материалы:</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>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.</p> <p>Пояснительная записка.</p> <p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН от 04.08.2022г, - Сведения ГИСОГД. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p> | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 1081-ООППРС - С | Лист |
| | | | | | | | 2 |

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Кол-во |
|-------|---|----------------|--------|
| 1 | Общая площадь участка | м ² | 622,0 |
| 2 | Площадь застройки участка | м ² | 182,7 |
| 3 | Общая площадь индивидуального жилого дома | м ² | 299,6 |
| 4 | Строительный объём жилого дома | м ³ | 1644,3 |
| 5 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 29,3 |
| 6 | Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа жилого дома | м | 9 |
| 7 | Количество этажей жилого дома, в том числе подземных | | 2 - |

2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства:

Гражданину Семенченко Андрею Александровичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410043:5, площадью 622 кв.м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости от 04.08.2022 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410043:5 имеет вид разрешенного использования: **для ведения личного подсобного хозяйства**, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует строительство объекта капитального строительства: **двухэтажный индивидуальный жилой дом**, на расстоянии:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северо-восточной стороны – 1.0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – 2.5 м.

Проектируемый объект капитального строительства трёхэтажный индивидуальный жилой дом, принят: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ, ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-

| | | | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|-----------------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 2 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 1081/2022 – ООППРС-ПЗ | | | | |

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):

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
|-------|---|--|--|
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | <p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>1.1. В городе Краснодар:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;</p> <p>1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственности, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;</p> <p>1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.</p> <p>Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.</p> <p>4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.</p> |

| | | | | | |
|------|---------|------|-------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата |
| | | | | | |

1081/2022 – ООППРС-ПЗ

Лист

5

3. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка: расположен одноэтажный индивидуальный жилой дом, не жилое здание – летняя кухня.

Заказчик планирует строительство двухэтажного индивидуального жилого дома на месте существующего одноэтажного индивидуального жилого дома, не жилого здания – летняя кухня, подлежащих сносу.

Место для застройки предусматривается на расстоянии:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северо-восточной стороны – 1.0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – 2.5 м.

Максимальный процент застройки земельного участка 29,3 %.

Неблагоприятными условиями для строительства является **конфигурация земельного участка**, ширина 12.5 м.

Участок ограничен: с северо-западной стороны – территорией, государственная собственность на которую не разграничена, с юго-западной стороны – земельным участком по ул. Почтовая, 280/1, с юго-восточной стороны - вблизи земельного участка по ул. Крупской, 67, с северо-восточной стороны - земельным участком по ул. Крупской, 69, и ул. Почтовая, 282.

Максимальный процент застройки земельного участка составит 29,3% (при нормативе 50%).

ВЫВОД:

В связи с **неблагоприятной конфигурацией земельного участка**, ширина 12,5 м., что препятствует эффективному использованию земельного участка и усложняет строительство объекта капитального строительства двухэтажного индивидуального жилого дома, в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение

| | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|--|-----------------------|------|
| | | | | | | | 1081/2022 – ООППРС-ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | | | 8 |

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М 1:500



- В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.б, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, земельный участок расположен в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж - 1.
- Земельный участок располагается:
 - в 3-й, 4-й, 5-й, 6-й подзоне природоохранной территории аэродрома Краснодар (Пашковской);
 - в общей природоохранной территории военного аэродрома Краснодар (Центральной) (до установления природоохранной территории);
 - частично в охранный зоне водоснабжения;
 - частично в охранный зоне газоснабжения низкого давления;
 - частично в охранный зоне линий электропередач.
- Существующие капитальные здания поддерживают статус.

Экспликация зданий и сооружений

| № п/п | Наименование | Этажность | Площадь застройки м ² | примечание |
|-------|--|-----------|----------------------------------|------------|
| 1 | Проектируемый индивидуальный жилой дом | 2 | 182,7 | |

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемый индивидуальный жилой дом
- существующие объекты капитального строительства, подлежащие сносу
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- травяной газон
- декоративные и структурные деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда и территории размещения объекта
- охранный зона сетей водоснабжения
- охранный зона сетей газоснабжения низкого давления
- охранный зона линий электропередач

Технико-экономические показатели по участку

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Количество | Примечание |
|-------|---|----------------|------------|------------|
| 1 | Площадь участка | м ² | 622,0 | |
| 2 | Площадь застройки участка | м ² | 182,7 | |
| 3 | Общая площадь индивидуального жилого дома | м ² | 299,6 | |
| 4 | Строительный объем | м ³ | 1644,3 | |
| 5 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 29,3 | |
| 6 | Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа | м | 9 | |
| 7 | Количество этажей, в т.ч. подземных | | 2 | |

| 1081/2022-ООПРС | | | | | |
|---|------------|----------|-------------|--------------------------------|-------|
| Изм. | Фол. | Ич. | Лист | Издан | Дата |
| разработано | Вед. спец. | См.-д.п. | Зайцев К.С. | 08.22 | 08.22 |
| Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу г. Краснодар, ул. Почтовая, 280 | | | | | |
| Графическое описание | | | таблица | лист | лист |
| Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500. | | | П | 1 | |
| | | | | МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТПРОЕКТ" | |