

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: город Краснодар
п. Березовый, ул. Ейское шоссе**

1591/2022 - 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: Аббясева Наталья Николаевна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар
п. Березовый, ул. Ейское шоссе

1591/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Главный специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2023

Обозначение		Наименование				Примечание
1591-ООПРС - С		Содержание тома.				
1591-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. 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. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.				
1591-ООПРС лист 1						
1591-ООПРС - ПЗ						

						1591-ООПРС - С				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата					
					05.23					
Глав. спец.		Зайцева К.С.				Содержание тома		Стадия	Лист	Листов
								РП	1	2
								МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение		Наименование			Примечание	
		Приложение: Справка инженерно-геологических изысканий Шифр № 597-2022-ИГИ; Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».				
1591-ООПРС - С						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	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: г. Краснодар, п.Березовый, ул. Ейское шоссе.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажное нежилое здание – для осуществления религиозных обрядов.**

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

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **двухэтажное нежилое здание – для осуществления религиозных обрядов.**

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108020:19798 площадью 322 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства двухэтажного нежилого здания - для осуществления религиозных обрядов размерами 24,2 м x 10,2 м.

Схема транспортного обслуживания объекта капитального строительства осуществляется со стороны ул. Целиноградской и далее по улице Душистой, пер. Душистому.

						1591/2022 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Глав. спец.		Зайцева К.С.			05.23	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Технико-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	322,0
2	Площадь застройки	м ²	238,0
3	Общая площадь	м ²	190,4
4	Строительный объем	м ³	3570
5	Количество этажей, в т.ч. подвал технический		2 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	73,9
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	15,0

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

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар (решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020г. №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар») земельный участок с КН 23:43:0108020:19798, площадью 322 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, расположен в жилой зоне (зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)).

3. 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 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образова-

ния город Краснодар» (далее ПЗЗ) – Зона застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 метров) (Ж-4).

Условно разрешенный вид использования земельного участка - осуществление религиозных обрядов (размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) (код 3.7.1).

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.

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

Гражданке Аббясовой Наталье Николаевне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:19798, площадью 322 кв.м.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:19798 имеет вид разрешенного использования: **осуществление религиозных обрядов**, категория земель – земли населенных пунктов.

						1591/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

ВЫВОД:

В связи с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, строительство двухэтажного нежилого здания – для осуществления религиозных обрядов по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны
– 1.0 м;

от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны
– 1.0 м;

от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны
– 1.0 м;

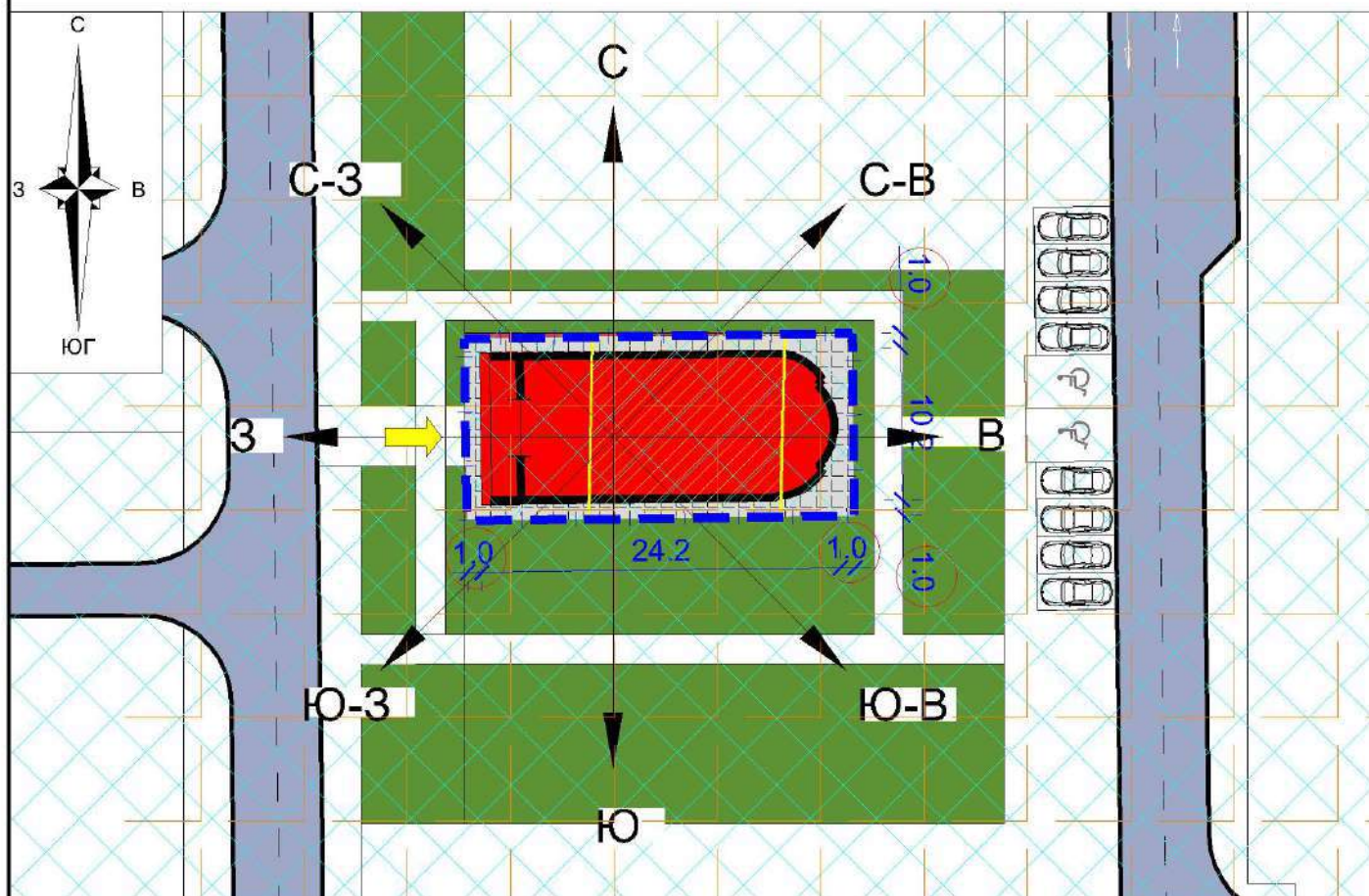
от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны
– 1.0 м;

- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 73,9 %;

- уменьшение минимального процента озеленения в границах земельного участка до 0%.

						1591/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок	Подп.	Дата		4

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0108020:19798

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	322.0
2	Площадь застройки	м ²	238,0
3	Общая площадь	м ²	190,4
4	Строительный объём	м ³	3570
5	Количество этажей в т.ч. подвал технический		2
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	73,9
7	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа	м	15,0

Условные обозначения

- граница земельного участка
- проектируемое нежилое здание для осуществления религиозных обрядов
- плиточное покрытие
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- парковочное место

Зоны с особыми условиями использования территории

Общая приаэродромная территория
Военного Аэродрома Краснодар
(Центральный) (до установления
приаэродромной территории)

- III пояс зоны санитарной охраны водозаборной скважины №34-К общества с ограниченной ответственностью "Варрос" (расположенной по адресу : г. Краснодар, пос.Березовый, ул.им.Профессора Рудакова, д.65) Реестровый номер 23:43-6.1860.

- охранный зона сетей канализации напорной
- зона санитарной охраны третьего пояса водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ», муниципальное образование город Краснодар