

**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 (реконструкции), по адресу: город  
Краснодар Карасунский внутригородской округ,  
ул. Космонавтов, 79/1**

**16/2022 - ООПРС**

Краснодар 2022

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

Заказчик: Максуров Евгений Анатольевич

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства (реконструкции), по адресу: город  
Краснодар Карасунский внутригородской округ,  
ул. Космонавтов, 79/1

16/2022 - ООППРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>16-ООПРС - С</p> <p>16-ООПРС - 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>16-ООПРС - С</b>			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
					01.22	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					РП	1	3
							<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>16-ООПРС лист 1</p> <p>16-ООПРС лист 2</p> <p>16-ООПРС лист 3</p> <p>16-ООПРС - 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> <p><b>Исходные документы:</b></p> <p>- Выписка из ЕГРН от 07.09.2021.</p>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>16-ООПРС - С</b>	Лист
							2

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p><b>Приложение:</b>            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, Карасунский внутригородской округ, ул. Космонавтов, 79/1.

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 23:43:0410025:126 площадью 598 кв.м расположен существующий жилой дом с КН 23:43:0409017:113, подлежащий сносу, предполагается строительство двухэтажного жилого дома, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Евдокии Бершанской или ул. им. Фадеева и далее по ул. Космонавтов.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	16/2022 – ООППРС-ПЗ		
						Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			01.22	ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Пояснительная записка		

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

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	598,0
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	91,2
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	137,0
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	547,2
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		2
6	Процент застройки участка	%	15,2
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	6,0

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

Гр-ну Максурову Евгению Анатольевичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410025:126, площадью 598 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 07.04.2021 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0410025:126 имеет разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение проектируемого двухэтажного жилого дома размерами 7,90 м x 10,40 м на расстоянии:

- 2,50 м от территории общего пользования ул. Космонавтов, отступы от границ земельного участка до жилого дома составят:
- 1,5 м от земельного участка по ул. Космонавтов, 79,
- 2,5 со стороны земельного участка по ул. Космонавтов, 77/1.

Размещение двухэтажного жилого дома обусловлено тем, что размеры участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки он располагается в плотной существующей застройке.

						16/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		2





о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

-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.

## **2.1 Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.**

### **Аэродром Краснодар (Пашковский)**

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №50-П граница земельного участка, в отношении которого осуществляется подготовка документации, расположена в границах приаэродромной территории и границах 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

### **Военный аэродром «Краснодар-Центральный»**

До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для

						16/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5



## 2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположен существующий одноэтажный жилой дом, хозяйственное строение. Заказчик планирует размещение проектируемого двухэтажного жилого дома размерами 7,9 м х 10,4 м. Место для застройки предусматривается на расстоянии - 2,50 м от земель общего пользования ул. Космонавтов, на расстоянии -1,5 м от земельного участка по ул. Космонавтов, 79, 2,5 – от границы с земельным участком по ул. Космонавтов, 77/1. Размещение проектируемого двухэтажного жилого дома возможно при условии соблюдения п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)».

Участок ограничен: с юго-запада – землями общего пользования улицы Космонавтов, с северо-запада - с земельным участком по ул. Космонавтов, 77/1, с северо-востока – со смежным земельным участком с по ул. Старокорсунской, 83А, с юго-востока – со смежным земельным участком по ул. Космонавтов, 79.

Процент застройки земельного участка составит 15,2 % (при нормативе 50%).

### **ВЫВОД:**

В связи с тем, что **размеры** участка с кадастровым номером 23:43:0410025:126 площадью 598 кв. м **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, **конфигурация** участка неблагоприятна для застройки, планируемое размещение двухэтажного жилого дома имеет отклонения нормативного отступа от границ участка. **Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0410025:126 по ул. Космонавтов, 79/1:**

**- до 2,5 м до земель общего пользования ул. Космонавтов;**

									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	16/2022 – ООППРС-ПЗ			7

- до 2,5 м до границы с земельным участком по ул. Космонавтов, 77/1;

- до 1,5 м до земельного участка по ул. Космонавтов, 79,

- соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий - приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории), граница 3,4,5,6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), частично охранная зона газопровода).

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

16/2022 – ООППРС-ПЗ

Лист

8

