

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, Западный внутригородской округ, пр. им.
Олега Кошевого, 53**

378/2020 - ООПРС

Краснодар 2020

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

Заказчик: Титаренко Татьяна Михайловна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар, Западный внутригородской округ, пр. им.
Олега Кошевого, 53

378/2020 - ООПРС

Директор



В.В. Решетняк

Зам. начальника отдела

Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2020

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|--|--|------------|
| <p>378-ООППРС - С</p> <p>378-ООППРС - ПЗ</p> | <p>Содержание тома</p> <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> | |

| | | | | | | | | | |
|------------|---------|-------------|-------|---|-------|-----------------------|--|------|--------|
| | | | | | | 378-ООППРС - С | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Недок | Подпись | Дата | | | | |
| | | | |  | 09.20 | Содержание тома | Стадия | Лист | Листов |
| Вед. спец. | | Корнет И.В. | | | | | РП | 1 | 3 |
| | | | | | | | МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | |

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|-------------------|--|------------|
| 378-ООППРС лист 1 | Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500. | |
| 378-ООППРС лист 2 | Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент). | |
| 378-ООППРС лист 3 | Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент). | |
| 378-ООППРС - ПЗ | Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов Пояснительная записка 1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории. 4. Анализ градостроительной ситуации 5. Проектные решения | |

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|-------------|--|------------|
| | <p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписка из ЕГРН от 02.09.2019, 21.02.2020 - Технический паспорт домовладения от 16.12.2019. - Сведения ИСОГД от 10.04.2020 г, 29/3831-1. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p> | |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|-----------------------|------|
| | | | | | | 378-ООППРС - С | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | | 3 |

пристройки размерами 3,55 м x 2,8 м на месте существующего сарая лит. Г5. В связи с тем, что **размеры** земельного участка **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков размещение жилой пристройки к реконструируемому жилому дому имеет отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – 0,8 м от границы с земельного участка с КН 23:43:0209047:16 по ул. Тахтамукайская, 40.

Размещение проектируемой жилой пристройки с испрашиваемым отклонением от предельных параметров позволит наилучшим и наиболее эффективным образом произвести реконструкцию жилого дома.

2.1. 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 Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 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 23:43:0000000:21498 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж - 1.

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):

1. Минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;
максимальная площадь земельных участков– 50000 кв. м;
2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях опреде-

| | | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|----------------------|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 378/2020 – ООППРС-ПЗ | | | 3 |

ления мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м

до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;

до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина земельных участков - 15 метров.

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.п 3 - при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительст-

| | | | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|----------------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 4 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 378/2020 – ООППРС-ПЗ | | | | |

3. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположены: жилой дом лит. А с жилой пристройкой лит. А1, сарай и навесы. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209047:18 имеет сложившуюся застройку. Заказчик планирует произвести реконструкцию одноэтажного жилого дома, строительство пристройки размерами 3,55 м х 2,8 м на месте существующего сарая. Место для пристройки предусматривается на расстоянии 0,8 м от земельного участка с КН 23:43:0209047:16 по ул. Тахтамукайская, 40. Реконструируемый жилой дом с КН 23:43:0209047:66 располагается на расстоянии 0,8 м от земельного участка по ул. Тахтамукайской, 42.

Участок ограничен: с севера – с земельными участками по ул. Тахтамукайская, 40 и ул. Тахтамукайская, 42, с востока - с землями общего пользования проезда им. Олега Кошевого, с юга – со смежным земельным участком по проезду им. Олега Кошевого, 51, с запада – со смежным земельным участком по ул. Краснодонской, 54. Процент застройки земельного участка составит 30% (при нормативе 50%).

ВЫВОД:

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0209047:18 площадью 402 кв.м имеет **размеры меньше** установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка, а также застроен до июля 2007 г., планируемая реконструкция одноэтажного жилого дома с КН 23:43:0209047:66 и строительство жилой пристройки размерами 3,55 м х 2,8 м имеет отклонения от нормативного отступа от границ участка. **Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0209047:18 по пр. им. Олега Кошевого, 53 - от земельных участков по ул. Тахтамукайская, 40 и ул. Тахтамукайская, 42- 0,8 м - соответствует тре-**

| | | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|----------------------|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 7 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | 378/2020 – ООППРС-ПЗ | | | |

бованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены - приаэродромная территории аэродрома «Краснодар – Центральный», 3 - й пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора, зона возможного катастрофического затопления, охранная зона газопровода низкого давления).

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

378/2020 – ООППРС-ПЗ

Лист

8

