

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,
Карасунский внутригородской округ,
ул. Карасунская, 349**

742/2023 - 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: Ковалева Мария Анатольевна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: г.Краснодар,
Карасунский внутригородской округ,
ул. Карасунская, 349

742/2023 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Главный специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2023

Обозначение	Наименование	Примечание
742-ООПРС - С	Содержание тома.	
742-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.	
742-ООПРС лист 1		

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

Обозначение			Наименование			Примечание
742-ООППРС - ПЗ			Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов. Приложение: Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».			
						Лист 2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	
742-ООППРС - С						

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, Карасунский внутригородской округ, ул. Карасунская, 349. Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Трёхэтажный индивидуальный жилой дом.**

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

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **Трёхэтажный индивидуальный жилой дом.**

На земельном участке с кадастровым номером **23:43:0409008:2** площадью 418 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства **трёхэтажного индивидуального жилого дома** с размерами 8,5 м x 9,7 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется со стороны ул. им. Дзержинского и ул. Карасунская.

						742/2023 – 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	418,0
2	Общая площадь застройки в том числе: - площадь существующего индивидуального жилого дома - площадь существующего нежилого здания - гараж - площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	209,0 106,0 20,0 83,0
3	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	174,3
4	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м ³	871,5
5	Количество этажей, в т.ч. подземный		3 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50,0
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	10,5

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 кадастровым номером 23:43:0409008:2, площадью 418 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Карасунская, 349 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

742/2023 – ООПРС-ПЗ

Лист

2

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 кадастровым номером 23:43:0409008:2 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 Ковалевой Марии Анатольевне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409008:2, площадью 418 кв.м.

Фактическое использование земельного участка. На земельном участке расположены:

1. Трёхэтажный индивидуальный жилой дом КН ОКС 23:43:0303066:1537.
2. Одноэтажное нежилое здание - гараж КН ОКС 23:43:0409008:396.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0409008:2 имеет вид разрешенного использования: **Для ведения**

						742/2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		3

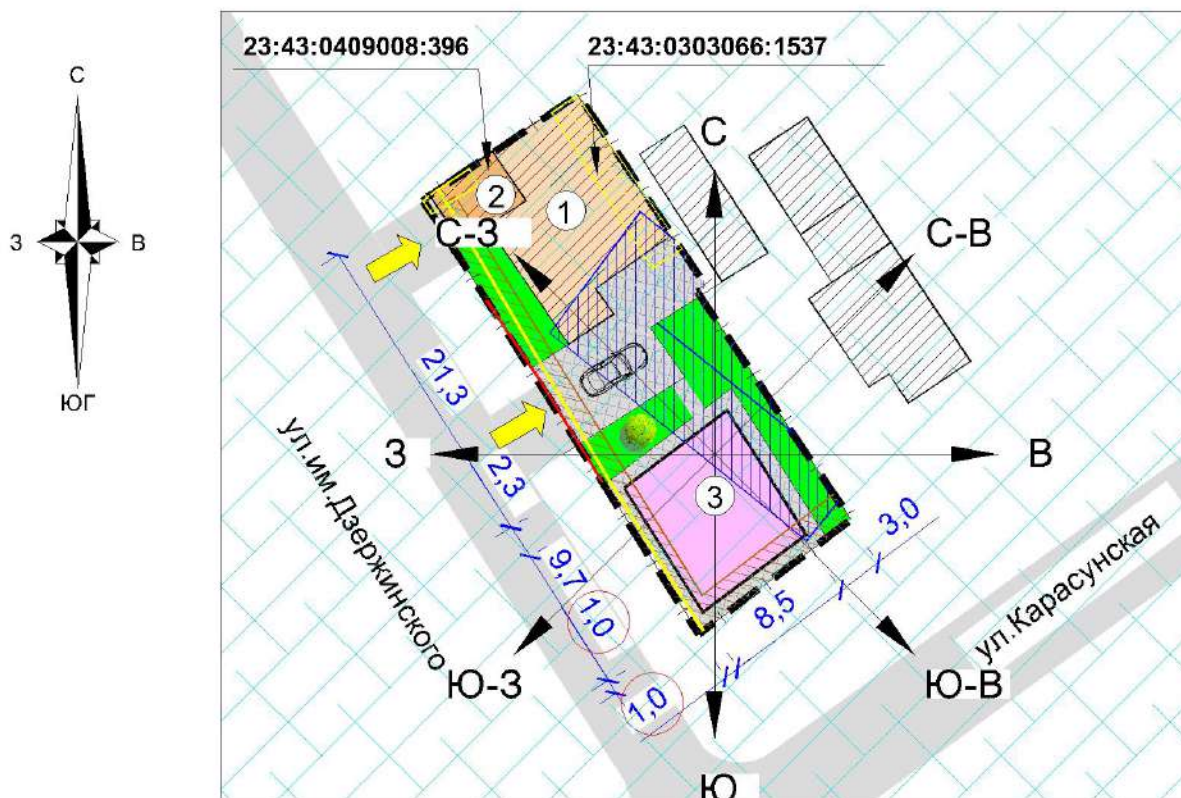
личного подсобного хозяйства, категория земель – земли населенных пунктов.

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0409008:2 площадью 418 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 юго-восточной стороны – 1.0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с юго-западной стороны – 1.0 м.

						742/2023 – ООПРС-ПЗ		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			4



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0409008:2

Условные обозначения

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м 2	418,0
2	Общая площадь застройки в том числе: - площадь существующего индивидуального жилого дома - площадь существующего нежилого здания - гараж - площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м 2	209,0 106,0 20,0 83,0
3	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м 2	174,3
4	Строительный объём проектируемого индивидуального жилого дома	м 3	871,5
5	Количество этажей в т.ч. подземный		3 -
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	50,0
7	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа	м	10,5

- граница земельного участка
- существующий индивидуальный жилой дом КН ОКС 23:43:0303066:1537
- существующее нежилое здание - гараж КН ОКС 23:43:0409008:396
- проектируемый индивидуальный жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- парковочное место

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)

- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер 23:43-6.4861

- охранный зона сетей водоснабжения
- охранный зона сетей газоснабжения
- охранный зона сетей канализации
- охранный зона линий электропередач
- охранный зона линий связи