

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, по адресу: город Краснодар
Карасунский внутригородской округ,
ул. Речная, 17**

116/2022 - 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: Хакиров Артур Аубекирович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар
Карасунский внутригородской округ,
ул. Речная, 17

116/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2022

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|-------------------------------------|--|------------|
| 116-ООПРС - С 116-ООПРС - ПЗ | <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> | |

| | | | | | | 116-ООПРС - С | | |
|------------|---------|-------------|-------|---|-------|--|------|--------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Недок | Подпись | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | РП | 1 | 3 |
| Вед. спец. | | Корнет И.В. | |  | 03.22 | <p>Содержание тома</p> <p>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</p> | | |
| | | | | | | | | |

| Обозначение | Наименование | Примечание | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------|-------|-------|------|--|--|--|--|--|----------------|--|--|------|---|
| <p>116-ООППРС лист 1</p> <p>116-ООППРС лист 2</p> <p>116-ООППРС лист 3</p> <p>116-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>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>Исходные документы:</p> <p>- Градостроительный план земельного участка от 22.12.2021 № РФ-23-2-06-0-00-</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч.</td> <td>Лист</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | | | | | | 116-ООППРС - С | | <table border="1"> <tr> <td>Лист</td> </tr> <tr> <td>2</td> </tr> </table> | Лист | 2 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Подп. | Дата | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| Лист | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | | |

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|-------------|---|------------|
| | 2022-0021 Приложение: Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО». | |

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

116-ООПРС - С

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Речная, 17.

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: **Двухэтажный жилой дом.**

На земельном участке с КН 23:43:0426011:3312 площадью 300 кв.м предполагается размещение двухэтажного жилого дома размерами 9,0 м x 12,0 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Набережной и далее по ул. Речной.

| | | | | | | | | |
|------------|--------|-------------|-------|--------------------|-------|---------------------------------|---|---|
| | | | | | | 116/2022 – ООППРС-ПЗ | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | | | |
| | | | | <i>И.В. Корнет</i> | 03.22 | Пояснительная записка | | |
| Вед. спец. | | Корнет И.В. | | | | | | |
| | | | | | | ООППР | 1 | 9 |
| | | | | | | МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | |

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 ² | 300,0 |
| 2 | Площадь застройки земельного участка | м ² | 108,0 |
| 3 | Общая площадь | м ² | 172,0 |
| 4 | Строительный объём | м ³ | 756,0 |
| 5 | Количество этажей, вт.ч. подземных | | 2 - |
| 6 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 36,0 |
| 7 | Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа | м | 8,0 |

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

Гражданину Хакирову Артуру Аубекировичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0426011:3312, площадью 300 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 28.03.2022 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0426011:3312 имеет разрешенное использование: для дачного строительства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение двухэтажного жилого дома размерами 9,0 м x 12,0 м на расстоянии:

- 2,30 м от границы земельного участка с КН 23:43:0426011:4810 по ул. им. Бабыча, 27;
- 3,0 м от территории общего пользования ул. Речная.

Такое размещение позволит разместить парковочное место и обеспечить пожарный проезд на участок слева от проектируемого жилого дома, справа невозможно обеспечить въезд на участок из-за расположенного там электрического столба.

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., в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0426011:3312 расположен в зоне размещения садоводств – СХ -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):

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков—400 кв. м;

максимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению;

1.2. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственность на которые не разграничена с целью предоставления гражданам в собственность:

минимальная площадь земельных участков—400 кв. м;

максимальная площадь земельных участков—1000 кв. м;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений—3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц—5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой—5 м

расстояние от хозяйственных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

| | | | | | | | |
|------|---------|------|-------|-------|------|----------------------|------|
| | | | | | | 116/2022 – ООППРС-ПЗ | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Медок | Подп. | Дата | | 4 |

3. Минимальные расстояния до границы соседнего участка должны быть:
 от садового (или жилого) дома—3 м;
 отдельно стоящей хозяйственной постройки [или части садового (жилого) дома] с помещениями для содержания скота и птицы—4 м;
 других хозяйственных построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров—1 м;
 стволов высокорослых деревьев—3 м, среднерослых—2 м;
 кустарника—1 м.

4. Расстояние между садовым или жилым домом, хозяйственными постройками и границей соседнего участка измеряется от цоколя или стены дома, постройки (при отсутствии цоколя), если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и др.).

5. При возведении на садовом земельном участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового земельного участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок.

6. Минимальные расстояния между постройками должны быть, м:
 от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной—8;
 от колодца до надворной уборной и компостного устройства—8.

7. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений—3.

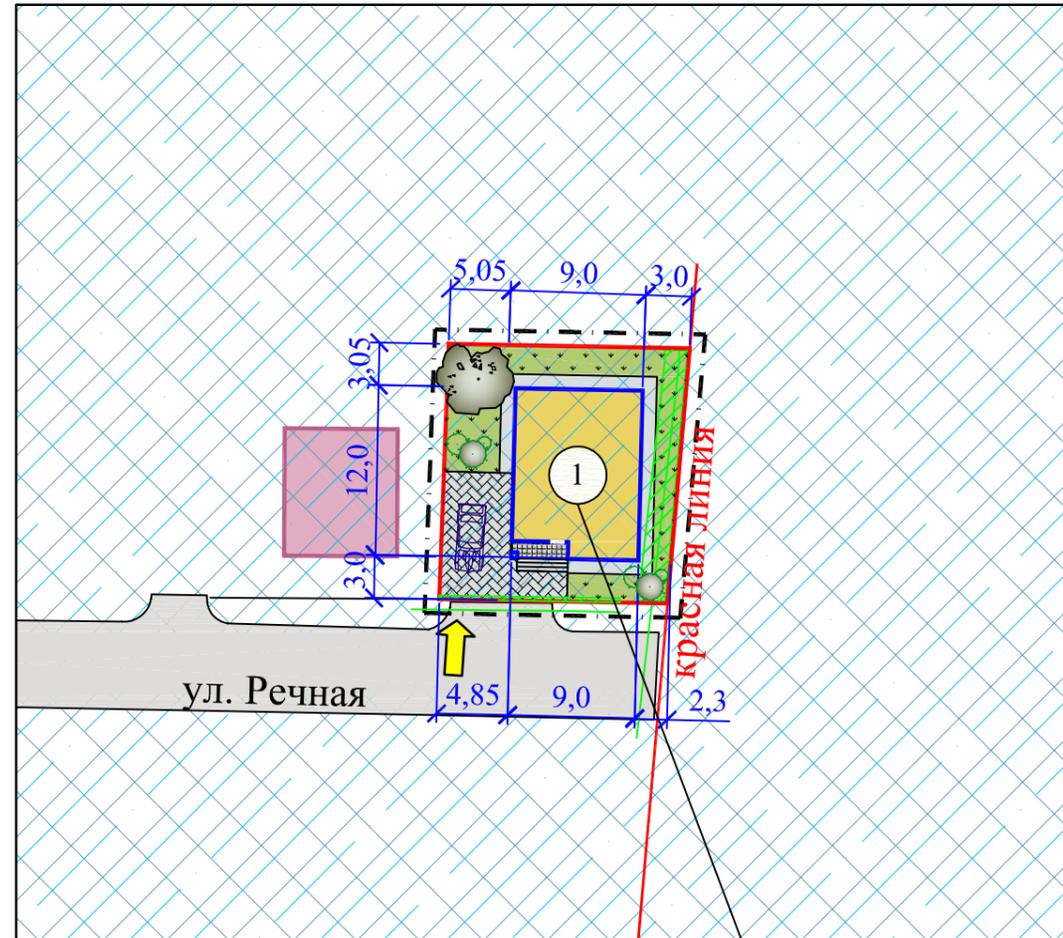
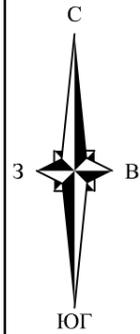
8. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования)—12 м.

9. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 8 м.

10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка—50%.
 Процент застройки подземной части не регламентируется.

| | | | | | | | | |
|------|---------|------|------|-------|------|----------------------|--|------|
| | | | | | | 116/2022 – ООППРС-ПЗ | | Лист |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | | | 5 |

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



Проектируемый двухэтажный жилой дом

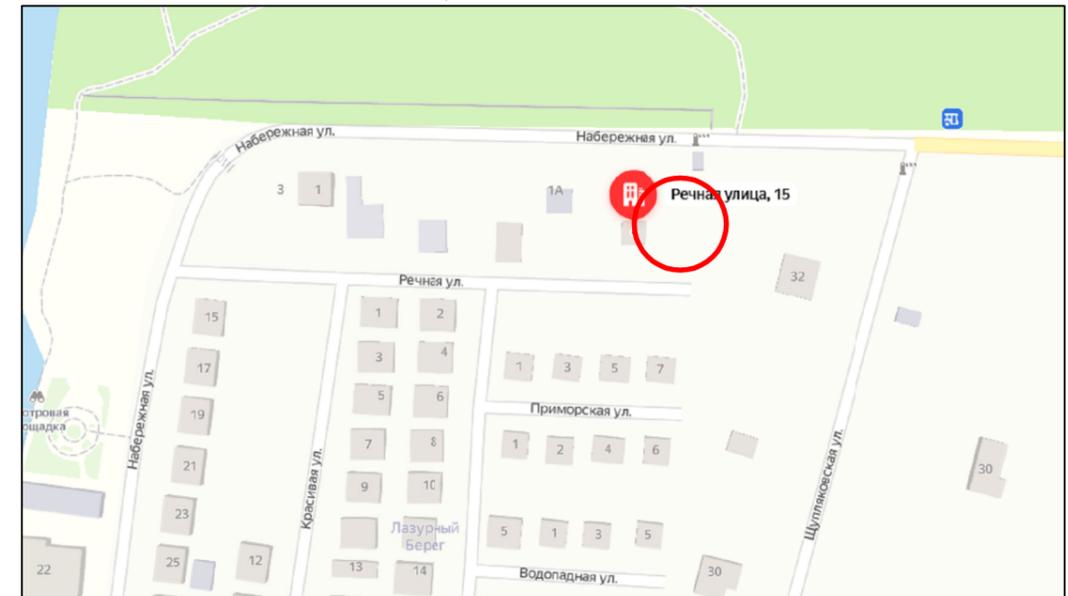
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | - граница участка | | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники |
| | - проектируемый жилой дом | | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта |
| | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках | | - охранный зона объекта электросетей |
| | - плиточное покрытие | | - III пояс ЗСО водозабора Восточный 1 |
| | - травяной газон | | - зона подтопления территории |
| | - парковочное место | | |

Экспликация зданий и сооружений

| № п/п | Наименование | Этажность | Площадь застройки м ² | примечание |
|-------|-------------------------|-----------|----------------------------------|------------|
| 1 | Проектируемый жилой дом | 2 | 108,00 | |

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

| № П/П | Наименование | Ед. изм. | Количество | Примечание |
|-------|---|----------------|------------|------------|
| 1 | Площадь участка | м ² | 300,00 | |
| 2 | Площадь застройки участка | м ² | 108,00 | |
| 3 | Общая площадь жилого дома | м ² | 172,00 | |
| 4 | Строительный объём жилого дома | м ³ | 756,00 | |
| 5 | Максимальный процент застройки земельного участка | % | 36,00 | |
| 6 | Высота жилого дома | м | 8,00 | |
| 7 | Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных | | 2 - | |

- В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в Зоне размещения садоводств - СХ-1.
- Земельный участок располагается:
 - полностью в границах 3, 5, 6-ой подзоны, частично в 4-ой подзоне, часть 18 (секторы 8 часть 1, 27,45) приаэродромной территории Краснодар (Пашковский);
 - в общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар(Центральный) (до установления приаэродромной территории);
 - III пояс ЗСО водозабора Восточный 1;
 - частично в охранный зоне объекта электросетей;
 - в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (23:43-6.3742).

| 116/2022-ООПРС | | | | | |
|---|---------|-------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист. | № док. | Подп. | Дата |
| Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Речная, 17 в Карасунском внутригородском округе города Краснодара. | | | | | |
| Графическое описание | | | | | |
| стадия лист листов | | | | | |
| П 1 | | | | | |
| Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500. | | | | | |
| МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ" | | | | | |