



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

**при размещении объекта капитального строительства,
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ,
ул. Краснодонская/ проезд Затонный, 103/24**

2023 - ООПРС

Краснодар 2023



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Заказчик: Пилунц Гайк Саркисович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального строительства,
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ,
ул. Краснодонская/ проезд Затонный, 103/24

2023 - ООПРС

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2023

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

						ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата			
Разработал	Рагозинский				05.23	Содержание тома		
						Стадия	Лист	Листов
						ООПРС	1	2
						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Обозначение		Наименование			Примечание	
ООППРС - ПЗ		Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов. Приложение: Сведения из ЕГРН. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».				
						Лист 2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	
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, Западный внутригородской округ, ул. Краснодонская/ проезд Затонный, 103/24.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный индивидуальный жилой дом.**

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

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

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0209033:4 площадью 469 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства: **двухэтажного индивидуального жилого дома** размерами 16,0 м x 11,5 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с проезда Затонного и ул. Краснодонской.

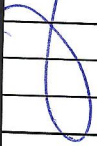
						2023 – ООПРС-ПЗ			
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал		Рагозинский			05.23	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ООПР	1	9
							ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол- во
1	Площадь земельного участка	м ²	469,0
2	Площадь застройки	м ²	184,0
3	Строительный объем	м ³	1288,0
4	Общая площадь	м ²	257,6
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	7,0
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		2 -
9	Максимальный процент застройки земельного участка	%	39,2

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

Согласно схеме функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы г. Краснодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209033:4, площадью 469 кв. м. Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Краснодарская/ проезд Затонный, 103/24 расположен **в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.**

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 23:43:0209033:4 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.

Гражданину Пилунц Гайку Саркисовичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209033:4, площадью 469 кв.м.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с

						2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0209033:4 имеет вид разрешенного использования: **Для индивидуального жилищного строительства**, категория земель – земли населенных пунктов.

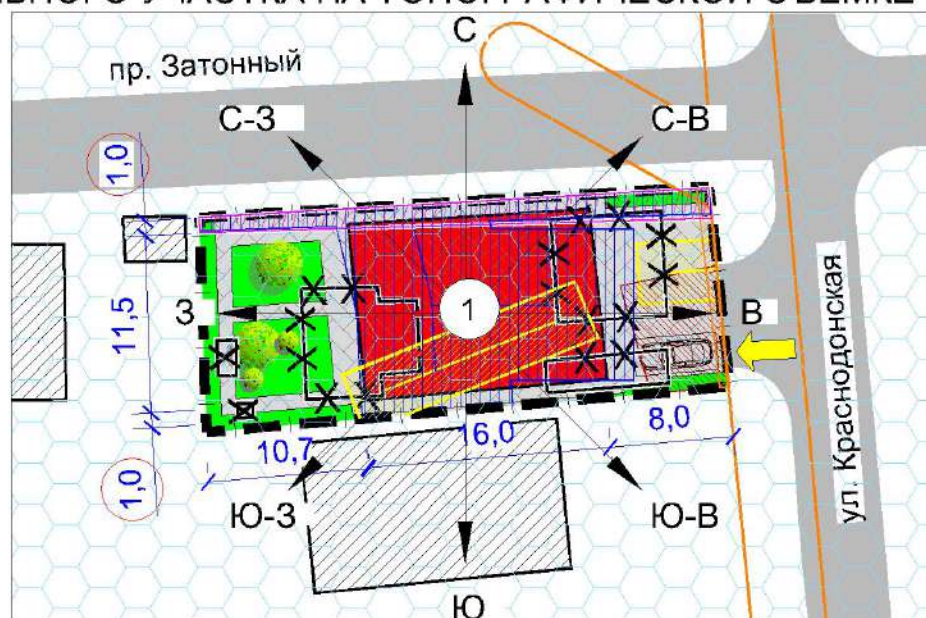
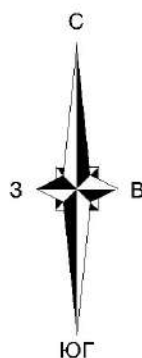
ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0209033:4, площадью 469 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 отступлениями:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1,0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1,0 м.

						2023 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Лодок	Подп.	Дата		4

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0209033:4

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	469,0
2	Площадь застройки	м ²	184,0
3	Строительный объем	м ³	1288,0
4	Общая площадь	м ²	257,6
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	7,0
7	Количество этажей жилого дома, в т.ч. подземных		2 -
9	Максимальный процент застройки земельного участка	%	39,2

Условные обозначения

- граница земельного участка
- проектируемый индивидуальный жилой дом
- существующие объекту капитального строительства, строения, подлежащие сносу
- объекты капитального строительства, расположенный на соседнем участке
- плиточное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- парковочное место
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта

Зоны с особыми условиями использования территории

Военный аэродром Краснодар (Центральный).
В общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)

- охранный зона сетей газоснабжения
 - охранный зона сетей водоснабжения
 - охранный зона сетей канализации
 - охранный зона линий связи
 - охранный зона линий электропередач, 6 кВ
 - охранный зона ЛЭП 0,4 кВ ТП-113
- Реестровый номер : 23:43-6.3793
- зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности.
- Реестровый номер :23:43-6.3745