

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, пр.
1-й Сормовский,1.**

347/2019 - 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: Черемисов Владимир Иванович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пр.
1-й Сормовский, 1.

347/2019 - ООПРС

Директор

Зам. начальника отдела

Вед. специалист



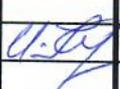
В.В. Решетняк

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2020

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>347-ООПРС - С</p> <p>347-ООПРС - 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>	

						347-ООПРС - С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
					03.20	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					РП	1	3
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>347-ООПРС лист 1</p> <p>347-ООПРС лист 2</p> <p>347-ООПРС лист 3</p> <p>347-ООПРС - 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>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	347-ООПРС - С	Лист
							2

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пр. 1-й Сормовский, 1.

Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: Двухэтажный жилой дом.

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

1. Проектные решения

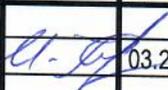
Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: Двухэтажный жилой дом.

На земельном участке с КН 23:43:0406025:3 предусмотрено строительство двухэтажного жилого дома размерами 4,5 м x 8,7 м на месте существующего сарая и туалета, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Дежнева.

Строительство жилого дома не нарушает требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности».

Процент застройки земельного участка составит 30,5% (при нормативе 50%).

						347/2020 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
Вед. спец.		Корнет И.В.			03.20	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 ²	578,0
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м ²	39,70
3	Общая площадь	м ²	73,10
4	Строительный объём	м ³	277,90
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		2 -
6	Процент застройки участка	%	30,5
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	6,2

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

Гр-ну Черемисову Владимиру Ивановичу (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0406025:3, площадью 578 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 01.10.2019 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0406025:3 имеет разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение проектируемого двухэтажного жилого дома размерами 4,50 м x 8,70 м на месте существующего хозяйственного строения.

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.,

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	347/2020 – ООППРС-ПЗ				

вспомогательного использования - 2;

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 12 метров;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров;

6) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;

7) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0), не подлежат установлению.

Согласно ст.27 ПЗЗ, п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, уста-

Изм.	Кол.уч.	Лист	Чедок	Подп.	Дата

347/2020 – ООППРС-ПЗ

Лист

4

новленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные 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.

2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи

									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	347/2020 – ООПРС-ПЗ			5

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

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар земельный участок с кадастровым номером 23:43:0406025:3, площадью 578 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пр. 1-й Сормовский, 1, расположен в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположены: жилой дом лит. А с жилыми пристройками, металлический гараж лит. Г4, сарай Г6, навес Г7, уборные Г5 и Г8, сарай и уборная подлежат сносу в процессе строительства. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0406025:3 имеет неправильную конфигурацию в плане – вытянутый треугольник. Заказчик планирует размещение проектируемого двухэтажного жилого дома на месте существующего сарая и туалета. Место для застройки предусматривается на расстоянии 0,3 м от территории общего пользования ул. им. Дежнева.

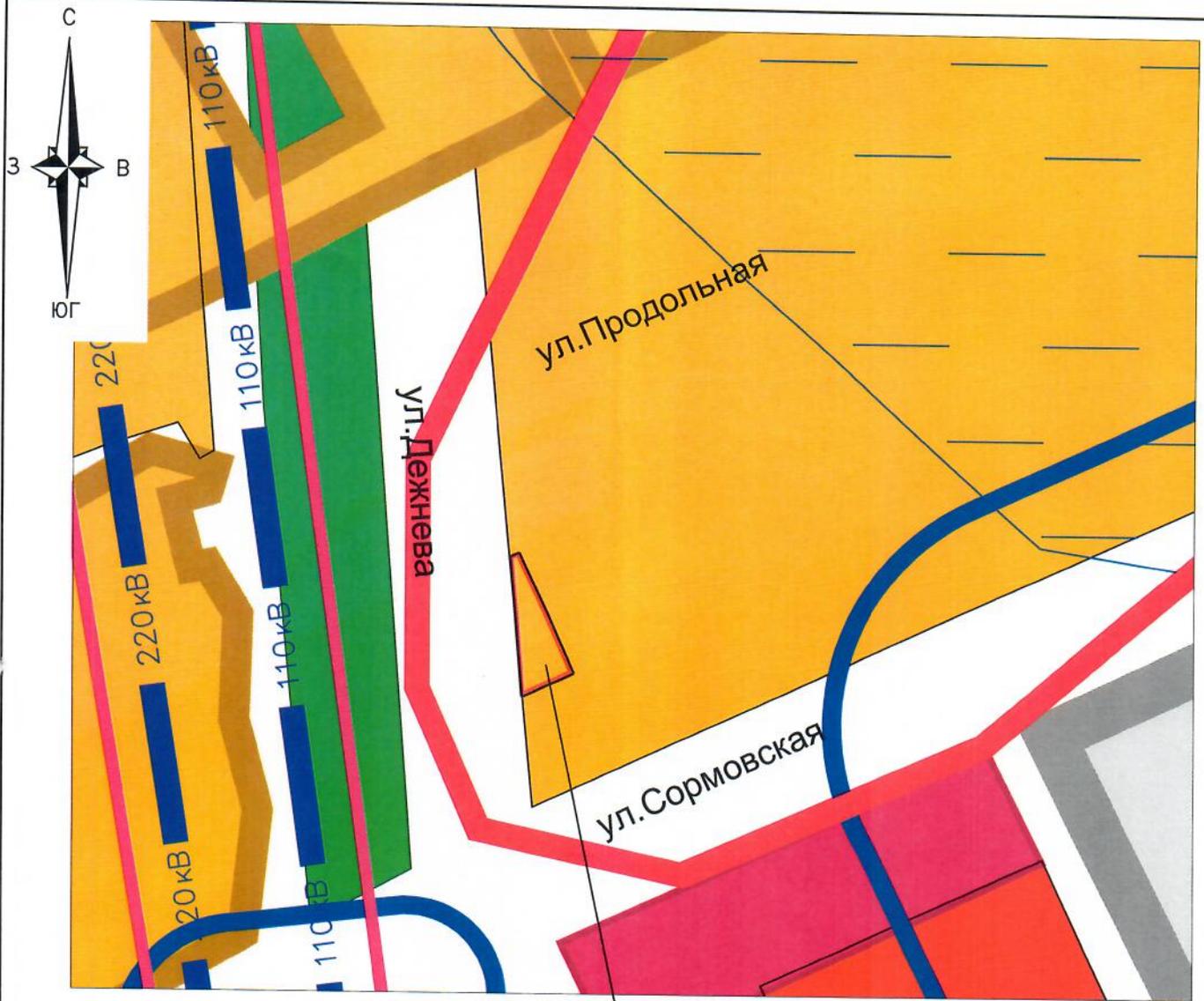
Участок ограничен: с севера – с территорией общего пользования проезда 2-го Сормовского, с юга - с землями общего пользования проезда 1-го Сормовского, востока – со смежным земельным участком по проезду 1-му Сормовскому, 3, с запада – с территорией общего пользования ул. им. Дежнева.

Процент застройки земельного участка составит 30,5% (при нормативе 50%).

ВЫВОД:

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0406025:3 площадью 578 кв.м в настоящее время застроен, а также в связи с тем, что размеры земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом

								Лист
								7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	347/2020 – ООППРС-ПЗ		



Условные обозначения

Рассматриваемый земельный участок



- Граница земельного участка

Жилые зоны



- зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки

Общественно-деловые зоны



- зоны общественно- делового и коммерческого назначения

Зоны рекреационного назначения



- городские зеленые насаждения общего пользования

						347/2020 - ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, пр. 1-й Сормовский, 1.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
						П	3	
Зам.нач.отд. Сечь Д.Е.								
Вед. спец. Корнет И.В.								
Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ

М 1:500



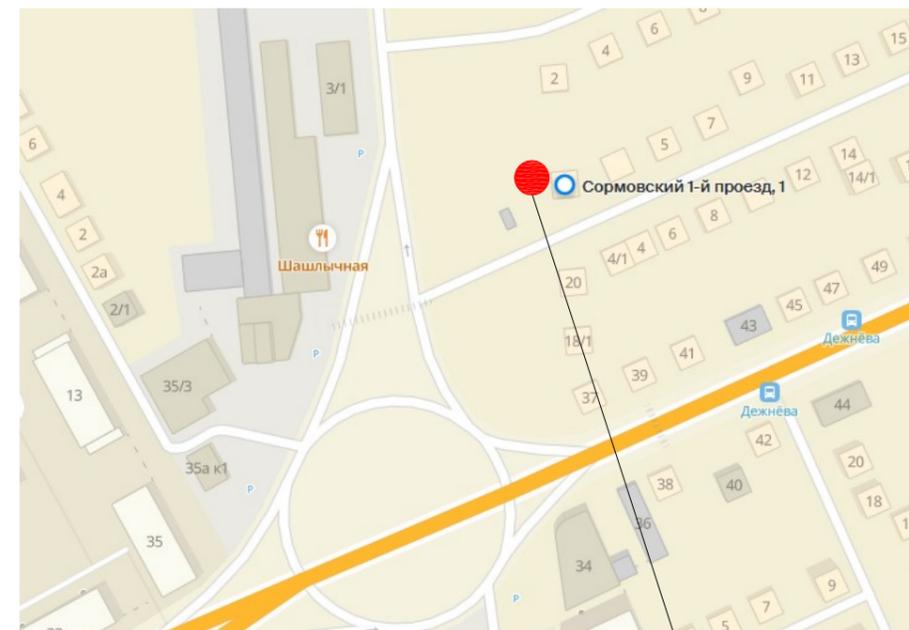
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемый двухэтажный жилой дом
- существующий одноэтажный жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- асфальто-бетонное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- парковочное место

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый двухэтажный жилой дом	2	39,15	
2	Существующий одноэтажный жилой дом	1	123,70	
3	Существующий металлический гараж	1	13,3	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Рассматриваемый участок
Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	578,00	
2	Площадь застройки	м ²	39,70	
3	Общая площадь	м ²	73,10	
4	Строительный объём	м ³	277,90	
5	Процент застройки участка	%	30,50	
6	Высота жилого дома	м	6,20	
7	Количество этажей, 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 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж .1.1.
- В соответствии со сведениями ИСОГД от 05.03.2020 № 29/2621-1 земельный участок располагается - на приаэродромной территории "Краснодар-Центральный"; - в 3 м поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора.
- По сведениям публичной кадастровой карты - охранный зона ВЛ-6 кВ РП-40 Юго-Восточная 25(29) .

Заказчик: Черемисов В.И.

347/2020-ООПРС

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: пр. 1-й Сормовский, 1 в Карасунском внутригородском округе г. Краснодара.

Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	Графическое описание	стадия	лист	листов
							Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.	П	1
Зам.нач.отдела				Сечь Д.Е.		МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"			
Вед. спец.				Корнет И.В.					