

**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: город Краснодар  
Прикубанский внутригородской округ,  
проезд 3-й им. Достоевского, уч. 5**

**519/2022 - ООППРС**

Краснодар 2022

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310200324 КПП 230801001  
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Великоредчанина Елена Анатольевна

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: город Краснодар  
Прикубанский внутригородской округ,  
проезд 3-й им. Достоевского, уч. 5

**519/2022 - ООПРС**

Директор

Начальник отдела

Главный специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
519-ООПРС - С	Содержание тома.	
519-ООПРС - ПЗ	<p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства.</b></p> <p>1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.</p> <p>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).</p> <p>3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>4. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.</p> <p>4.1 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):</p> <p>5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.</p>	
519-ООПРС - ПЗ	<p>Графические материалы:          Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.</p>	

						<b>512-ООПРС - С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
					12.22	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Глав. спец.		Зайцева К.С.					РП	1	2
							<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание
512-ООППРС лист 1	<p><b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.</b></p> <p><b>Приложение:</b>  Сведения из ЕГРН  Градостроительный план земельного участка  Заключение ООО «СПБ»  Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

						<b>512-ООППРС - С</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		2

## 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: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 3-й имени Достоевского, уч. 5.

Объект капитального строительства (реконструкции) 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 (реконструкции) объекта капитального строительства: **Трёхэтажный индивидуальный жилой дом.**

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0144025:68 площадью 359 кв. м. предполагается реконструкция объекта капитального строительства трёхэтажного индивидуального жилого дома с мансардой, возведение пристройки размерами 12,7 м x 8,4 м на месте существующего одноэтажного индивидуального жилого дома, подлежащего сносу, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Достоевского и далее по проезду 2-му Красных зорь; с ул. Российской и далее по проезду 3-ий им. Достоевского.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	519/2022 – ООППРС-ПЗ		
						Стадия	Лист	Листов
Глав.спец.		Зайцева К.С.			12.22	ООППР	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Пояснительная записка		

**2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров:**

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	359,0
2	Общая площадь застройки в т.ч. реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемой пристройкой	м <sup>2</sup>	166,7
3	Общая площадь реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемой пристройкой	м <sup>2</sup>	225,9
3	Строительный объём	м <sup>3</sup>	1500,3
4	Количество этажей, в т.ч. мансардный		3
5	Максимальный процент застройки земельного участка	%	46,4
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	9,0

**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 23:43:0144025:68, площадью 359 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд 3-й имени Достоевского, уч. 5 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 23:43:0144025:68 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж -1.

											Лист
											2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата	519/2022 – ООПРС-ПЗ					

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 Великоредчаниной Елене Анатольевне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144025:68, площадью 359 кв.м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.06.2019 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144025:68 имеет вид разрешенного использования: **ИЖС**, категория земель – земли населенных пунктов.

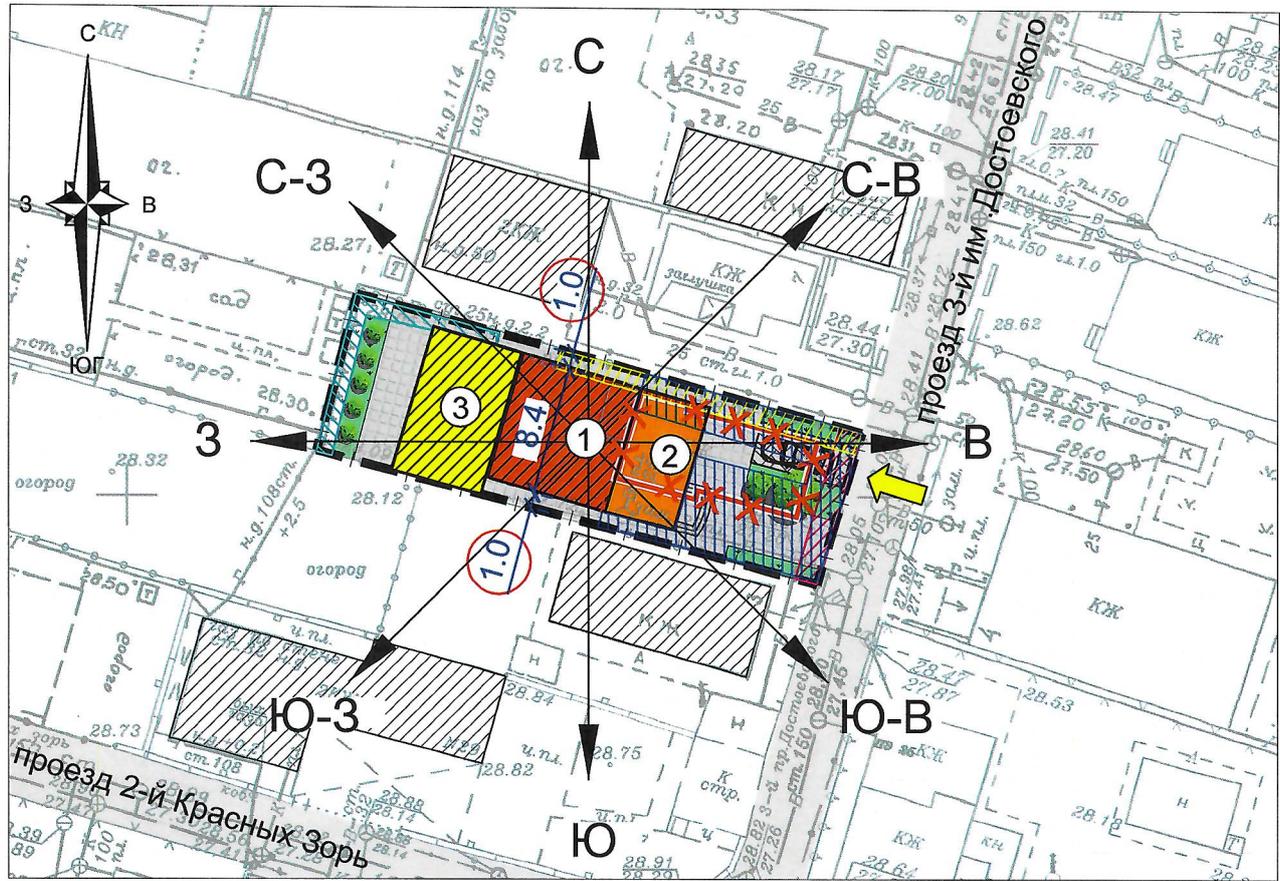
**ВЫВОД:**

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, учитывая, что размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144025:68 площадью 359 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 северной стороны – 1.0 м;  
от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 1.0 м.

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	519/2022 – ООППРС-ПЗ				

# СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0144025:68

Условные обозначения

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	359.0
2	Общая площадь застройки в т.ч. реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемой пристройкой	м <sup>2</sup>	166.7
3	Общая площадь реконструируемого индивидуального жилого дома с планируемой пристройкой	м <sup>2</sup>	225,9
4	Строительный объем	м <sup>3</sup>	1500.3
5	Количество этажей в т.ч. мансардный		3
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	46.4
7	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа	м	9.0

- граница земельного участка
- реконструируемый индивидуальный жилой дом КН ОКС 23:43:0144025:131
- проектируемая пристройка
- существующее не жилое здание - хозяйственная постройка
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- существующий объект капитального строительства, подлежащий сносу
- 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

**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)** (до установления приаэродромной территории)

- охранная зона сетей газопровода
- охранная зона сетей водопровода
- охранная зона линий связи
- охранная зона линий электропередач 0.4 кВ