

**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, пос. Индустриальный,  
ул. Калиновая, 5**

**1312/2019 - ООППРС**

Краснодар 2021

Россия  
Муниципальное бюджетное учреждение  
«Институт Горкадастрпроект»  
муниципального образования город Краснодар  
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3  
ИНН 2310037903 КПП 231001001  
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Овдиенко Владимир Иванович

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства (реконструкции), по адресу: город  
Краснодар, пос. Индустриальный,  
ул. Калиновая, 5

1312/2019 - ООПРС

Директор



Д.С. Зайцев

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>1312-ООПРС лист 1</p> <p>1312-ООПРС лист 2</p> <p>1312-ООПРС лист 3</p> <p>1312-ООПРС- ПЗ</p>	<p><b>Графические материалы:</b></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><b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></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>	

						<b>1312-ООПРС - С</b>		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			2

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p><b>Исходные документы:</b> - Выписка из ЕГРН от 20.07.2018.</p> <p><b>Приложение:</b> Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

						1312-ООППРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>1312-ООПРС - С</p> <p>1312-ООПРС - ПЗ</p>	<p>Содержание тома</p> <p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</b></p> <p><b>Пояснительная записка</b></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>	

						<b>1312-ООПРС - С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
Вед. спец.		Корнет И.В.			08.21	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							РП	1	3
							<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

## ОБОСНОВАНИЕ

### отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, пос. Индустриальный, ул. Калиновая, 5.

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 23:43:0146002:41 предусмотрено строительство двухэтажного жилого дома, благоустройство и озеленение участка.

Земельный участок расположен на ул. Калиновой, 5. Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Голубой Бульвар и далее по улице Калиновой.

Процент застройки земельного участка составит 24,0% (при нормативе 50%).

						1312/2019 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			08.21	ООППР	1	9
						<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		
						<b>Пояснительная записка</b>		



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., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01-2007 № 19 п. 6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0146002:41 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж - 1.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:**

1. Минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;  
максимальная площадь земельных участков– 50000 кв. м;
2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.
3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.
4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.
5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.
6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного

						1312/2019 – ООППРС-ПЗ	3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		

использования – 9 м.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.  
Процент застройки подземной части не регламентируется.

8. Минимальная ширина земельных участков - 15 метров.

Согласно ст.19 ПЗЗ, п. 3 - при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные 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.**

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №50-П земельный участок с кадастровым номером 23:43:0146002:41 расположен в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

**Военный аэродром Краснодар (Центральный).**

										Лист
										4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1312/2019 – ООПРС-ПЗ				



## 2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – участок свободен от строений и сооружений. Заказчик планирует к размещению проектируемый двухэтажный жилой дом 7,5 м x 13,5 м.

Место для застройки предусматривается на расстоянии 3,0 м от земельного участка по ул. Калиновая, 3 (КН23:43:0146002:4), на расстоянии 1,5 м от соседнего земельного участка по Калиновая, 5/1 (КН23:43:0146002:40), на расстоянии 14,5 м от земельного участка по ул. Ситцевая, 6 (КН23:43:0146002:12), строение размещается на расстоянии 7,0 м от красной линии ул. Калиновой.

Участок ограничен: с северо-востока – с проезжей частью улицы Калиновой, с юго-востока со смежным земельным участком с КН 23:43: 0146002:40, с юго-запада со смежным земельным участком с КН 23:43: 0146002:12, с северо-запада со смежным земельным участком с КН 23:43: 0146002:21.

### ВЫВОД:

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0146002:41 площадью 420 кв.м меньше, установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, планируемое размещение двухэтажного жилого дома имеет отклонения от нормативного отступа (3м) от границы участка. Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0146002:41- от границы смежного земельного участка по ул. Калиновая, 5/1 (КН 23:43:0146002:40) - 1,5 м, процент застройки участка - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в границах участка расположены зоны с особыми условиями использования территорий - приаэродромная территория «Краснодар-Центральный», границы 3, 4, 5, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский), III пояс ЗСО артезианских

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1312/2019 – ООППРС-ПЗ			

