

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, 5/1**

1361/2019 - ООПРС

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, 5/1

1361/2019 - ООПРС

Директор



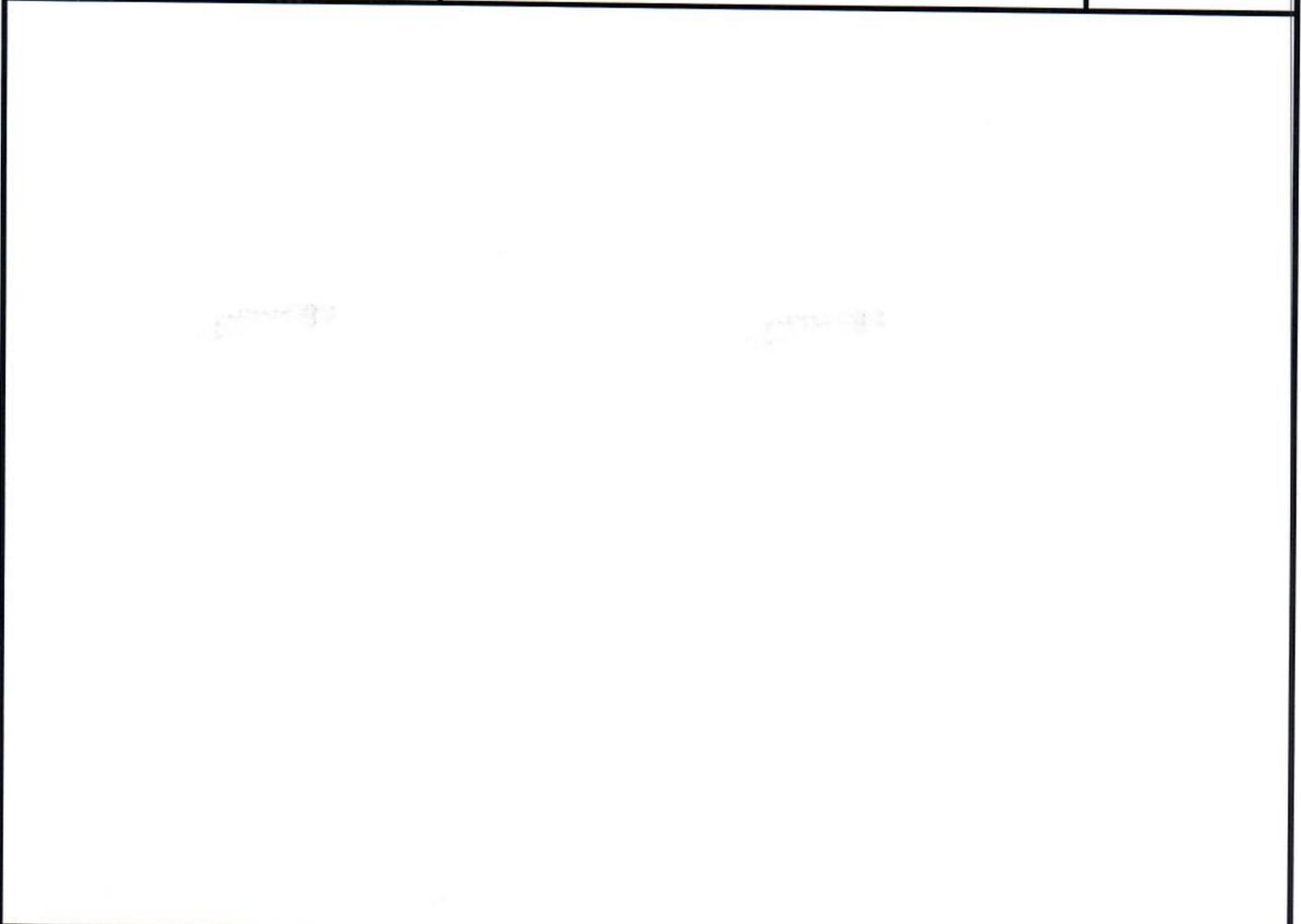
Д.С. Зайцев

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО город Краснодар от 27.08.2019, № 29/9839-1. - Выписка из ЕГРН от 20.07.2019. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	



						1361-ООППРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		3

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>1361-ООППРС - С</p> <p>1361-ООППРС - 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>	

						1361-ООППРС - С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
Вед. спец.		Корнет И.В.			08.21	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							РП	1	3
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>1361-ООППРС лист 1</p> <p>1361-ООППРС лист 2</p> <p>1361-ООППРС лист 3</p> <p>1361-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>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1361-ООППРС - С	Лист
							2

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, пос. Индустриальный, ул. Калиновая, 5/1.

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 23:43:0146002:40 предусмотрено строительство двухэтажного жилого дома, благоустройство и озеленение участка.

Земельный участок расположен на ул. Калиновой, 5/1. Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Голубой Бульвар и далее по улице Калиновой.

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

						1361/2019 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
Вед. спец.	Корнет И.В.				08.21	Пояснительная записка		
						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	420,0
2	Площадь застройки жилого дома	м ²	102,0
4	Общая площадь жилого дома	м ²	170,0
6	Строительный объём жилого дома	м ³	693,0
8	Количество этажей, вт.ч. подземных		2 -
9	Процент застройки участка	%	24,0
10	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	6,6

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

Гр-ну Овдиенко В.И. (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0146002:40, площадью 420 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 20.07.2019 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0146002:40 имеет разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует к размещению проектируемый двух-этажный жилой дом размерами 7,5 м x 13,5 м с учетом неблагоприятных условий строительства на земельном участке. Неблагоприятными условиями является: площадь земельного участка **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельного участка.

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

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата	1361/2019 – ООППРС-ПЗ				2

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 23:43:0146002:40 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

						1361/2019 – ООППРС-ПЗ	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

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, 7 (КН23:43:0146002:21), на расстоянии 1,5 м от соседнего земельного участка по Калиновая, 5 (КН23:43:0146002:41), 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: 0146002:41, 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 23:43:0146002:40 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 23:43:0146002:40 - от границы смежного земельного участка по ул. Калиновая, 5 (КН 23:43:0146002:41) - 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	1361/2019 – ООППРС-ПЗ				

скважин, водозабора, третий пояс зоны санитарной охраны скважины Р-4/514 (23:43-6.161), третий пояс зоны санитарной охраны скважины Р-5/513 (23:43-6.827)).

						1361/2019 – ООПРС-ПЗ	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		7