

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:  
городской округ город Краснодар,  
город Краснодар, проезд 1-й Линии, з/у 46В

**833/2022 - ООПРС**

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: Пестова Наталья Михайловна

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу:  
городской округ город Краснодар,  
город Краснодар, проезд 1-й Линии, з/у 46В

**833/2022 - ООПРС**

Директор

Начальник отдела

Глав. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>833-ООПРС - С</p> <p>833-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>833-ООПРС - С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
					09.22		РП	1	2
						<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>			

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>833-ООПРС лист 1</p> <p>833-ООПРС лист 2</p> <p>833-ООПРС лист 3</p> <p>833-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><b>Исходные документы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из ЕГРН от 15.03.2021 г.</li> <li>- Сведения ГИСОГД от 01.07.2022 г. №29/9956-1</li> </ul> <p><b>Приложение:</b></p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>833-ООПРС - С</b>	Лист 2







**2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.**

В соответствии с ПЗЗ, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0137032:1571 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж -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):**

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>1.1. В городе Краснодар:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – 50000 кв. м;</p> <p>1.1.1. На вновь образуемых незастроенных земельных участках из земель государственной или муниципальной собственности, а также собственности, на которые не разграничена, с целью предоставления для индивидуального жилищного строительства:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м;</p> <p>1.1.2. В целях предоставления отдельным категориям граждан земельных участков:</p> <p>минимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;</p> <p>максимальная площадь земельных участков – определены федеральными и краевыми законами;</p> <p>2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Пра-</p>

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

833/2022 – ООПРС-ПЗ

Лист

4

		<p>вилами.  Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.</p> <p>4. Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.</p> <p>5. Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.</p> <p>6. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.</p> <p>7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>8. Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.</p>
--	--	---

В соответствии со ст. 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.

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

**Военный аэродром Краснодар (Центральный).**

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0137032:1571 расположен в границах общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный).

						833/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		5





Максимальный процент застройки земельного участка составит 3,75% (при нормативе 50%).

**ВЫВОД:**

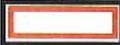
Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции, в связи с **особыми условиями использования территории** (охранная зона инженерных коммуникаций), что препятствует её эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- 1,25 м от земель, государственная собственность на которые не разграничена, с южной стороны.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	833/2022 – ООПРС-ПЗ			

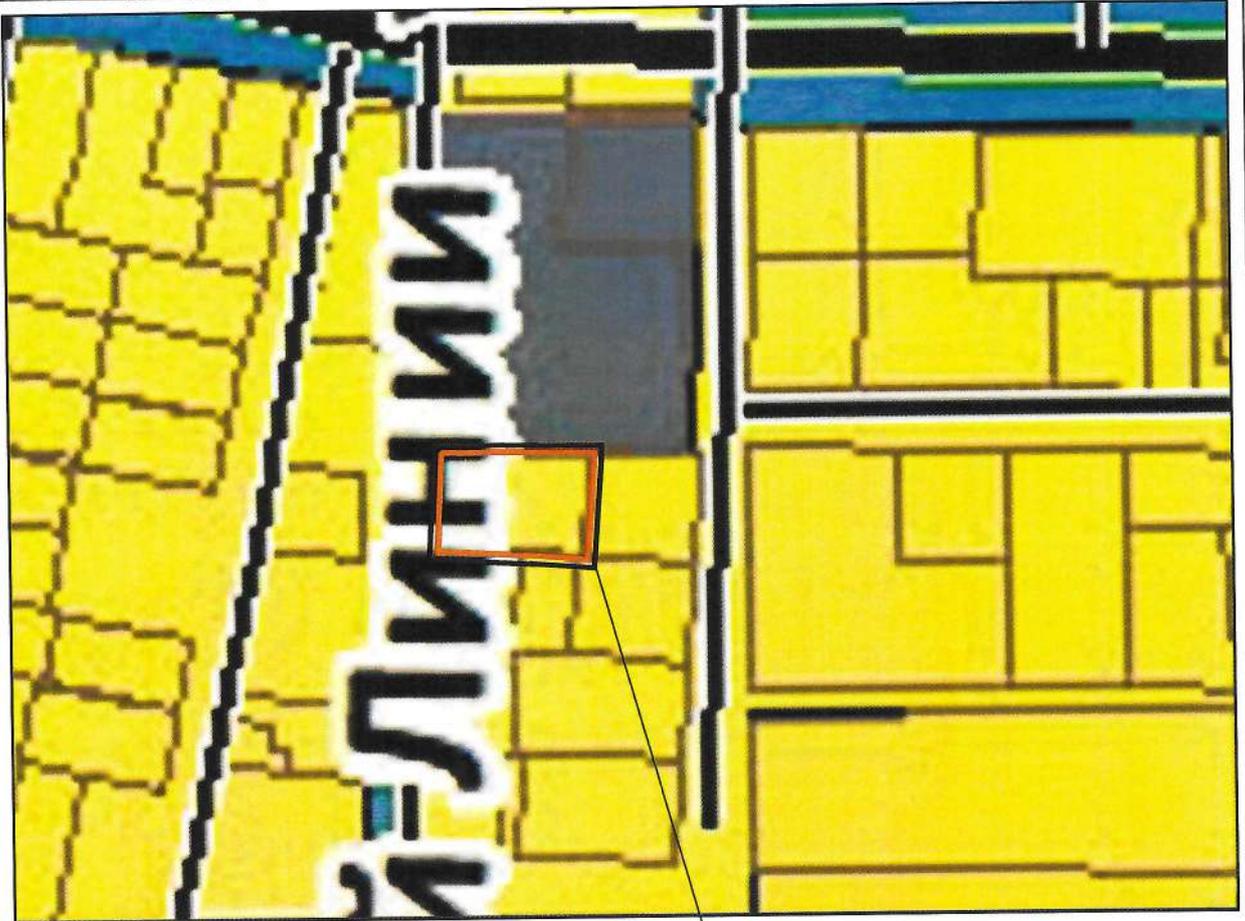
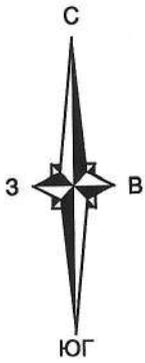


Условные обозначения

-  - Граница земельного участка
-  - Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  - Т-1 Зона транспортной инфраструктуры
-  - И Зона инженерной инфраструктуры

Рассматриваемый участок

					<b>833/2022-ООПРС</b>			
					Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г.Краснодар, проезд 1-Линии, з/у 46В			
<i>Изм.</i>	<i>Кол. уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<i>стадия</i>	<i>лист</i>	<i>листов</i>
					09.22	Графическое описание	П	2
					09.22			
Нач.отдела					Сечь Д.Е.			
Вед. спец.					Зайцева К.С.			
					Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар			
					МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"			



Условные обозначения



- Граница земельного участка

Рассматриваемый участок

Жилые зоны



- Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны транспортной инфраструктуры



- Зона транспортной инфраструктуры

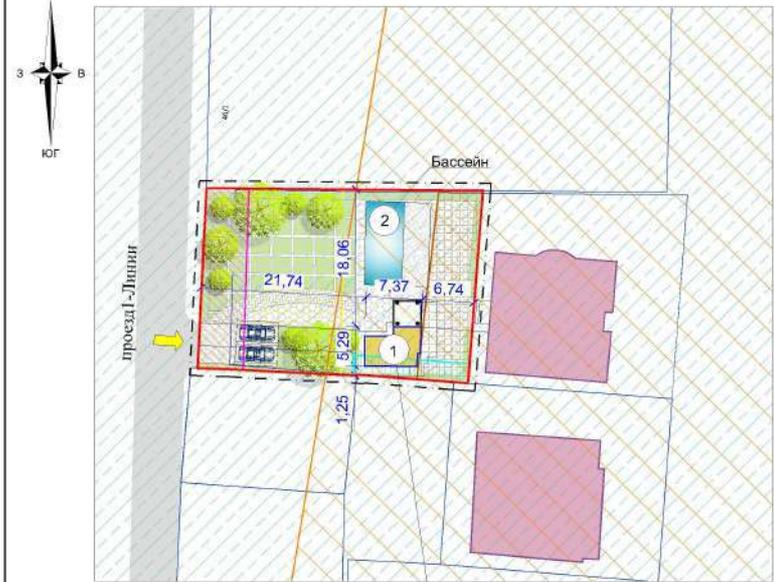
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур



- Зона инженерной инфраструктуры

					<b>833/2022-ООПРС</b>			
					Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г.Краснодар, проезд 1-Линии, з/у 46В			
<i>Изм.</i>	<i>Кол. уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	<i>стадия</i>	<i>лист</i>	<i>листов</i>
					09.22	Графическое описание	П	3
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				09.22			
Вед. спец.	Зайцева К.С.				09.22	МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		
Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар								

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | - граница участка  |  | - декоративные и фруктовые деревья и кустарники  |
|  | - реконструируемое не жилое здание - летняя кухня                        |  | - III пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора (учётный номер 23.43.2.1072) |
|  | - бассейн  |  | - охранный зона минеральных вод Бальнеолечебниц  |
|  | - навес на опорах  |  | - охранный зона сетей канализации  |
|  | - объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках |  | - охранный зона сетей газоснабжения низкого давления (0,005МПа)                          |
|  | - плиточное покрытие   |  | - охранный зона сетей водоснабжения  |
|  | - травяной газон   |  | - охранный зона линии электропередач 6.0 кВ, 0.4 кВ                                      |
|  | - парковочное место  |  |  |
|  | - место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта    |  |  |

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	Реконструируемое не жилое здание - летняя кухня	1	33,15	
2	Бассейн	-	54,94	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	884,0	
2	Площадь застройки участка	м <sup>2</sup>	88,0	
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	29,4	
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	99,4	
6	Максимальный процент застройки земельного участка	%	9,9	
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	3	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		1	

- 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 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.
- Согласно сведениям ГИСОГД земельный участок расположен в
  - III пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора (учётный номер 23.43.2.1072);
  - охранная зона минеральных вод Бальнеолечебниц;
  - частично в охранной зоне сетей водоснабжения;
  - частично в охранной зоне сетей канализации;
  - частично в охранной зоне сетей электропередач 6.0 кВ, 0.4 кВ.
- Земельный участок расположен:
  - в общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).
- По сведениям ЕГРН земельный участок находится в границах зоны санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23.43-6.4580).

					833/2022-ООППРС			
					Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г.Краснодар, проезд 1-Линия, з/у 46В			
Изм	Кол. уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
						Графическое описание	П	1
Нач. отдела	Сене Д.Е.				09.22		Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500.	МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"
Вед. слюч.	Зальцова К.С.				09.22			