



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

**при размещении объекта капитального строительства,
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ, ул.Рясная, уч.2/5**

2023 - ООПРС

Краснодар 2023



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Заказчик: Хилай Валентин Владимирович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального строительства,
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Прикубанский внутригородской округ, ул.Рясная, уч.2/5

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2023

Обозначение	Наименование	Примечание
ООПРС - С	Содержание тома.	
ООПРС - ПЗ	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. 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. 3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 4. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 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): 5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров. Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	

ООПРС лист 1

						ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата			
Разработал	Павлов				03.23	Стадия	Лист	Листов
						ООПРС	1	2
						Содержание тома		
						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Обозначение	Наименование	Примечание
ООПРС - ПЗ	Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов. Приложение: Сведения из ЕГРН; Сведения ООО «Специальные Технические Решения»; Материалы инженерно-геологических изысканий ИП Прудников В.К. Шифр №645-2023-ИГИ; Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».	

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

1. Информация о функциональном назначении предполагаемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства.

Адрес строительства: край Краснодарский, г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Рясная, уч.2/5.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **одноэтажное нежилое здание - летняя кухня.**

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

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **одноэтажное нежилое здание - летняя кухня.**

На земельном участке с КН 23:43:0117041:26 площадью 800 кв. м. **предполагается строительство объекта капитального строительства одноэтажное нежилое здание - летняя кухня** размерами 6,0 м. x 8,0 м., благоустройство и озеленение участка.

На земельном участке расположен существующий одноэтажный индивидуальный жилой дом с КН ОКС 23:43:0117041:223 и одноэтажное нежилое здание – хозяйственная постройка, септик.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Ближний Западный обход и далее по ул. Рясная.

2023 – ООППРС-ПЗ

						2023 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разработал	Павлов		03.23	Пояснительная записка			Стадия	Лист
							ООППР	Листов
							1	9
						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

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

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	800,0
2	Общая площадь застройки проектируемого нежилого здания – летняя кухня, существующего индивидуального жилого дома и существующего нежилого здания - хозяйственная постройка	м ²	223,9
3	Общая площадь проектируемого нежилого здания – летняя кухня	м ²	41,2
4	Строительный объем проектируемого нежилого здания – летняя кухня	м ³	216,0
5	Количество этажей, в т.ч. подземных проектируемого нежилого здания – летняя кухня		1 -
6	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа проектируемого нежилого здания – летняя кухня	м	4,5
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	27,9

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 23:43:0117041:26, площадью 800 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Рясная, уч. 2/5 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 ПЗЗ на территории муниципального образования город Краснодар 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 уча-

сток с КН 23:43:0117041:26 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж -1.

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.

Гражданину Хилай Валентину Владимировичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117041:26, площадью 800 кв.м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.03.2023 г. рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0117041:26 имеет вид разрешенного использования: Для **индивидуального жилищного строительства**, категория земель – земли населенных пунктов.

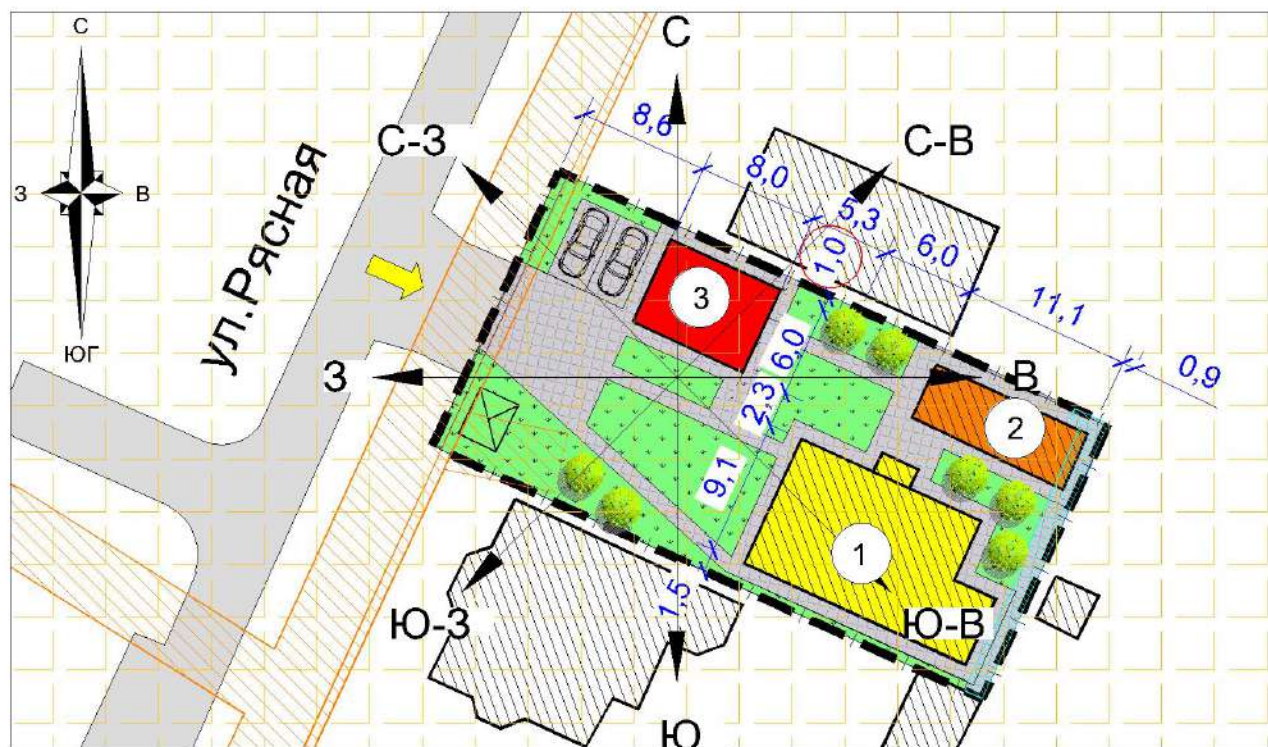
ВЫВОД:

В связи с неблагоприятными инженерно-геологическими характеристиками, исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, строительство не жилого здания – летняя кухня по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул.Рясная, уч.2/5, с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1,0 м.

						2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата		3

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ М1:500



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0117041:26

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	800,0
2	Общая площадь застройки проектируемого нежилого здания – летняя кухня, существующего индивидуального жилого дома и существующего нежилого здания - хозяйственная постройка	м ²	223,9
3	Общая площадь проектируемого нежилого здания – летняя кухня	м ²	41,2
4	Строительный объем проектируемого нежилого здания – летняя кухня	м ³	216,0
5	Количество этажей, в т.ч. подземных проектируемого нежилого здания – летняя кухня		1 -
6	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа проектируемого нежилого здания – летняя кухня	м	4,5
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	27,9

Условные обозначения

- граница земельного участка
- существующий индивидуальный жилой дом КН ОКС 23:43:0117041:223
- существующее нежилое здание - хозяйственная постройка
- проектируемое нежилое здание - летняя кухня
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках

Зоны с особыми условиями использования территории

Военный аэродром Краснодар (Центральный)
В общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории)

- зона подтопления территории г. Краснодар при половодьях и паводках р. Осечки однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет). Реестровый номер 23:43-6.3678

- септик
- плиточное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- парковочное место
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ -0,4 кВ ТП-1267. Реестровый номер : 23:43-6.1776
- охранный зона сетей газа