

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
Центральный внутригородской округ,
ул. Головатого, № 441**

550/2022 - ООППРС

Краснодар 2023

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

Заказчик: Алексеев Семен Владимирович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства, по адресу: город Краснодар
Центральный внутригородской округ,
ул. Головатого, № 441

550/2022 - ООПРС

Директор

Начальник отдела

Главный специалист

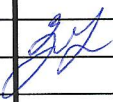
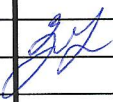
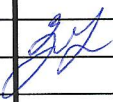


Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2023

Обозначение			Наименование			Примечание																																				
550-ООППРС - С			Содержание тома																																							
550-ООППРС - ПЗ			Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства Пояснительная записка 1. Проектные решения 2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства 2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар 2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории. 2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 3. Анализ градостроительной ситуации																																							
<table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td><td>Кол.уч.</td><td>Лист</td><td>Недок</td><td>Подпись</td><td>Дата</td> </tr> <tr> <td>Вед .спец.</td><td></td><td>Зайцева К.С.</td><td></td><td></td><td>05.23</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>												Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Вед .спец.		Зайцева К.С.			05.23													550-ООППРС - С <table border="1"> <tr> <td>Стадия</td><td>Лист</td><td>Листов</td> </tr> <tr> <td>РП</td><td>1</td><td>2</td> </tr> </table> МБУ «Институт Горкадастрпроект»	Стадия	Лист	Листов	РП	1	2
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата																																					
Вед .спец.		Зайцева К.С.			05.23																																					
Стадия	Лист	Листов																																								
РП	1	2																																								
Содержание тома																																										

Обозначение		Наименование				Примечание	
550-ООППРС лист 1		Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент). Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент). Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов Пояснительная записка Исходные документы: - Выписки из ЕГРН от 11.03.2022 г. Приложение: Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО». Заключение ООО «Объединенные противопожарные системы».					
550-ООППРС лист 2							
550-ООППРС лист 3							
550-ООППРС - ПЗ							
						550-ООППРС - С	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 предполагаемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства.

Адрес строительства: край Краснодарский, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 441.

Объекты капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Одноэтажный индивидуальный жилой дом, одноэтажное нежилое здание - хозяйственная постройка.**

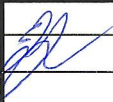
Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Функциональное назначение предполагаемых к строительству объектов капитального строительства: **одноэтажный индивидуальный жилой дом, одноэтажное нежилое здание – хозяйственная постройка.**

На земельном участке с КН 23:43:0303008:26 площадью 681 кв. м. предполагается строительство объектов капитального строительства: **одноэтажного индивидуального жилого дома размерами 10,0 м. х 20,0 м., одноэтажного нежилого здания – хозяйственная постройка размерами 8,5 м. х 5,2 м.**

На земельном участке расположен существующий индивидуальный жилой дом с КН ОКС 23:43:0303008:97.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Головатого.

						550/2023 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Глав. спец.		Зайцева К.С.			05.23	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

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

Таблица1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	681,0
2	Общая площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома, проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка и существующего индивидуального жилого дома	м ²	360,4
3	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м ²	163,6
4	Общая площадь проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка	м ²	30,9
5	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м ³	800,0
6	Строительный объем проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка	м ³	176,8
7	Количество этажей , в т.ч. подземных проектируемого индивидуального жилого дома		1 -
8	Количество этажей , в т.ч. подземных проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка		1 -
9	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	5,0
10	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка	м	5,0
11	Максимальный процент застройки земельного участка	%	52,9

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. Крас-

нодара от 02 сентября 2020 г. N 100 п.1, земельный участок с кадастровым номером **23:43:0303008:26**, площадью 681 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Головатого, 441 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 23:43:0303008:26 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 (ширина участка 13,02 м.) 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 Алексеенко Семену Владимировичу (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303008:26, площадью 681 кв.м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2022 г. рассматриваемый земельный участок с

						550/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

кадастровым номером 23:43:0303008:26 имеет вид разрешенного использования: **индивидуальное жилищное строительство**, категория земель – земли населенных пунктов.

ВЫВОД:

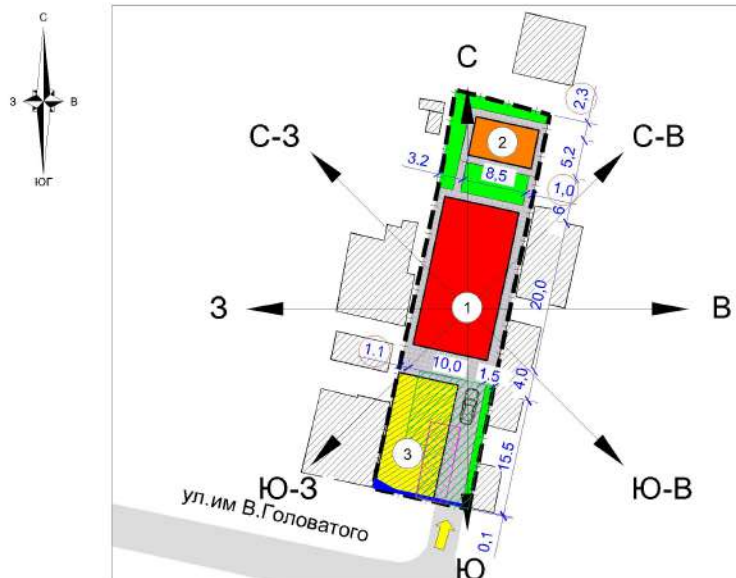
Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0303008:26 площадью 681 кв. м. имеет ширину 13.02 м, что **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует 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 отступлениями:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 2.3 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с западной стороны – 1.1 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 1.0 м;
- увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка до 52,9%.

						550/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

Графическое описание
Схема земельного участка на топографической съемке (М1:500)

Технико-экономические показатели по земельному
участку с кадастровым номером 23:43:0303008:26



№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м²	681,0
2	Общая площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома, проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка и существующего индивидуального жилого дома	м²	360,4
3	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м²	163,6
4	Общая площадь проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка	м²	30,9
5	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м³	800,0
6	Строительный объем проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка	м³	176,8
7	Количество этажей, в т.ч. подземных проектируемого индивидуального жилого дома		1
8	Количество этажей, в т.ч. подземных проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка		-
9	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	5,0
10	Высота от уровня до верха перекрытия последнего этажа проектируемого нежилого здания - хозяйственная постройка	м	5,0
11	Максимальный процент застройки земельного участка	%	52,9

Зоны с особыми условиями использования территории

Аэродром Краснодар (Пашковский)

Границы приаэродромной территории и в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный аэродром Краснодар (Центральный).

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

- охранная зона сетей газопровода
- охранная зона сетей канализации
- охранная зона сетей связи

Условные обозначения

- граница земельного участка
- 1 - проектируемый индивидуальный жилой дом
- 2 - проектируемое нежилое здание - хозяйственная постройка
- 3 - существующий индивидуальный жилой дом КН 23:43:0303008-97
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- травяной газон
- парковочное место
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта