

**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 Елизаветинский сельский округ, ст.  
Елизаветинская, ул. Майская, 172**

**1524/2021 - 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: Погорелова Екатерина Сергеевна

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства (реконструкции), по адресу: город  
Краснодар Елизаветинский сельский округ, ст.  
Елизаветинская, ул. Майская, 172

**1524/2021 - ООПРС**

Директор

Зам. начальника отдела

Вед. специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
1524-ООПРС - С	Содержание тома	
1524-ООПРС - ПЗ	<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>1524-ООПРС - С</b>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
					11.21	РП	1	3
Вед. спец. Корнет И.В.						Содержание тома		
						<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание					
1524-ООПРС лист 1	<b>Графические материалы:</b> Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.						
1524-ООПРС лист 2	Ситуационный план						
1524-ООПРС лист 3	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).						
1524-ООПРС лист 4	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).						
1524-ООПРС - ПЗ	<b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов</b>  <b>Пояснительная записка</b>  1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории. 4. Анализ градостроительной ситуации 5. Проектные решения						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>1524-ООПРС - С</b>	Лист 2

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p><b>Исходные документы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из ЕГРН от 21.05.2021.</li> <li>- Градостроительный план от 23.09.2021 г, № РФ-23-2-06-0-00-2021-2151.</li> </ul> <p><b>Приложение:</b></p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

						<b>1524-ООППРС - С</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

## ОБОСНОВАНИЕ

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

Адрес строительства: г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Майская, 172.

Объект реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров: **Одноэтажный жилой дом.**

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

#### 1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта: **индивидуальный одноэтажный жилой дом с укреплением капитальных конструкций и надстройкой второго этажа.**

На земельном участке с КН 23:43:0132079:10 площадью 789 расположены: нежилое строение с КН 23:43:0132079:73 и существующий одноэтажный жилой дом с КН 23:43:0132079:64, подлежащий реконструкции, с размерами 9,0м x 7,0м, с укреплением капитальных конструкций и надстройкой второго этажа, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Майской.

						1524/2021 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Вед. спец.		Корнет И.В.			11.21	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
							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 <sup>2</sup>	789,0
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	м <sup>2</sup>	63,0
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	75,0
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	390,0
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		2 -
6	Процент застройки участка	%	29,9
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	5,10

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

Гр-ке Погореловой Екатерине Сергеевне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132079:10, площадью 789 кв.м.

Согласно выписке из ЕГРН от 21.05.2021 г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0132079:10 имеет разрешенное использование: ЛПХ, для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует реконструкцию существующего одноэтажного жилого дома размерами 9,0 м x 7,0 м с укреплением капитальных конструкций и надстройкой второго этажа на расстоянии 1,7 м от территории общего пользования ул. Майской. Размещение реконструкции ОКС обусловлено его расположением в настоящее время. Ширина участка в месте застройки составляет 13,8 м, это самая широкая часть земельного участка, поэтому отступы от границ земельного участка до жилого дома составят – 0,9 м от земельного участка по ул. Майская, 170а, и 3,9 м со стороны земельного участка по ул. Майская, 174. Размещение реконструкции жилого дома обусловлено тем, что земельный участок с КН 23:43:0132079:10 имеет неблагоприятную для строитель-

											Лист
											2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1524/2021 – ООППРС-ПЗ					

ства форму в плане, в начале участка располагается существующий одноэтажный жилой дом с КН 23:43:0132079:64, который и планируется реконструировать.

Планируемое размещение обеспечивает инсоляцию не менее двух комнат более 3 часов в день с 22 февраля по 22 октября, и обеспечивает противопожарные разрывы от соседних строений.

## **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 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 23:43:0132007:11 расположен в зоне застройки индивидуальной жилой застройки Ж-1.

- минимальная площадь земельных участков– 600 кв. м;
- максимальная площадь земельных участков– 30000 кв. м;

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 вход-

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1524/2021 – ООППРС-ПЗ			

ные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил землепользования и застройки.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения вспомогательных зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- до индивидуальных гаражей и подсобных сооружений – 3 м;
- до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- до других построек, в том числе: навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1 м.

Противопожарные расстояния принимать в соответствии с действующими нормами.

Предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3.

Максимальное количество надземных этажей для зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 2.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений (за исключением зданий, строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 9 м.

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

Минимальная ширина вновь образуемых земельных участков – 15 м, за исключением земельных участков, образуемых под существующими объектами капитального строительства.

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 за-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

стройки на территории муниципального образования город Краснодар (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

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.

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.**

На основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 2 ноября 2006 года № 455 дсп, граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации, расположена на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар – Центральный».

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

1524/2021 – ООППРС-ПЗ

Лист

5

Согласно градостроительному плану земельного участка от 23.09.2021 № РФ-23-2-06-0-00-2021-2151 земельный участок располагается:

- в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории);

- частично в охранной зоне водопровода;

- частично в охранной зоне газопровода.

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

На земельном участке с КН 23:43:0132079:10 отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, использование земельного участка не нарушает режим охранных зон транзитных инженерных коммуникаций (газопровода).

### **2.3 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: 0132079:10, площадью 789 кв. м, расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст. Елизаветинская, ул. Майская, 172, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1524/2021 – ООППРС-ПЗ				



- 1,7 м до территории общего пользования ул. Майская

- соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий - приаэродромная территория «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромной территории), частично охранная зона водопровода и частично охранная зона газопровода).

						1524/2021 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		8

