

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, Центральный внутригородской округ, ул.
им. Академика Павлова, 77**

931/2020 - ООППРС

Краснодар 2020

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: Парсеянц Альберт Арамович

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального
строительства (реконструкции), по адресу: город
Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.
им. Академика Павлова, 77

931/2020 - ООПРС

Директор

В.В. Решетняк

Зам. начальника отдела

Д.Е. Сечь

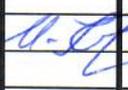
Вед. специалист

И.В. Корнет



Краснодар 2020

Обозначение	Наименование	Примечание
931-ООПРС - С 931-ООПРС - ПЗ	<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>	

						931-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						РП	1	3
Вед .спец.		Корнет И.В.			08.20	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Содержание тома		

Обозначение	Наименование	Примечание					
<p>931-ООПРС лист 1</p> <p>931-ООПРС лист 2</p> <p>931-ООПРС лист 3</p> <p>931-ООПРС - 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	931-ООПРС - С	Лист
							2

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Исходные документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выписки из ЕГРН от 08.07.2020. - Технический паспорт домовладения от 26.01.2006. - Сведения ИСОГД от 27.07.2020 г, 29/7324-1. <p>Приложение:</p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

						931-ООПРС - С	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, Центральный внутригородской округ, ул. им. Академика Павлова, 77.

Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: **Одноэтажный жилой дом с цокольным этажом и мансардой.**

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

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: **Одноэтажный жилой дом с цокольным этажом и мансардой.**

На земельном участке с КН 23:43:0306013:82 предусмотрено строительство одноэтажного жилого дома с цокольным этажом и мансардой размерами 10,4 м x 16,0 м на свободном от существующих строений месте, благоустройство и озеленение участка.

Жилой дом лит. А (год постройки 1941) с КН 23:43:0306013:307, пристройки лит. а и а1 подлежат сносу после строительства жилого дома. Для эффективного использования земельного участка в период строительства проектируемый жилой дом размещается в конце участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Академика Павлова. Процент застройки земельного участка составит 30,0% (при нормативе 50%).

						931/2020 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Вед. спец.		Корнет И.В.			08.20	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

3. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – на участке расположены: жилой дом лит. А с КН 23:43:0306014:307 с жилыми пристройками лит. а и а1, гараж, туалет. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0306013:82 имеет сложившуюся застройку, жилой дом лит. А с КН 23:43:0306014:307 . Заказчик планирует возвести одноэтажный жилой дом с цокольным этажом и мансардой размерами 10,4 м x 16,0 м на месте свободном от строений и сооружений. Место для строительства предусматривается на расстоянии 2,0 м от земельного участка с КН 23:43:0306013:83 по ул. им. Академика Павлова, 75, на расстоянии 2,0 м от земельного участка с КН 23:43:0306013:81 по ул. им. Академика Павлова, 79, на расстоянии 3,0 м от земельного участка по ул. Кавказской, 60. От фасадной линии застройки ул им. Академика Павлова проектируемый одноэтажный жилой дом с цокольным этажом и мансардой размещается на расстоянии 16,75 м.

Участок ограничен: с севера – с земельными участками по ул. Кавказская, 60 и ул. Кавказская, 62, с востока – с земельным участком ул. им. Академика Павлова, 75, с юга – с землями общего пользования ул. им. Академика Павлова, с запада – со смежным земельным участком по ул. им. Академика Павлова, 79. Процент застройки земельного участка составит 30% (при нормативе 50%).

ВЫВОД:

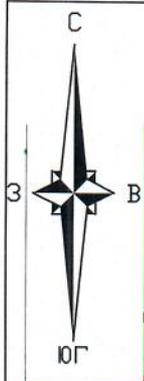
В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0306013:82 площадью 511 кв.м в настоящее время застроен, а жилой дом лит. А с КН23:43:0306014:307 имеет ограничение прав и обременение объекта недвижимости – ипотека в силу закона, и размещен в плотной застройке, а также в связи с тем, что размеры земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка планируемое строительство одноэтажного жилого дома с цокольным этажом и мансардой имеет отклонения от нормативного отступа от границ участка. **Отклонение от**

						931/2020 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		9

предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ испрашиваемого земельного - 2,0 м до границы земельного участка по ул. им. Академика Павлова, 75, - 2,0 м до границы земельного участка по ул. им. Академика Павлова, 79 - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены - приаэродромная территории аэродрома «Краснодар – Центральный», 3-й пояс ЗСО артезианских скважин и водозабора, охранная зона канализации).

						931/2020 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		10

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар



ОД.2

Условные обозначения :



- граница участка

Жилые зоны



- Ж.1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара



- Ж.2 Зона застройки многоквартирными жилыми домами

Общественно-деловые зоны:



- ОД.2 Общественно-деловая зоны местного значения

Зоны рекреационного назначения



- Р3 Зоны рекреации

Рассматриваемый участок

						931/2020 - ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Академика Павлова, 77.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						стадия	лист	листов
Зам.нач.отд.	Сечь Д.Е.					П	2	
Вед. спец.	Корнет И.В.							
						Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент)		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		



Условные обозначения

-  - Граница земельного участка
- Жилые зоны**
-  - зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки
-  - зона застройки многоквартирными жилыми домами 4 - 9 -16 этажей
- Общественно-деловые зоны**
-  - зоны общественно- делового и коммерческого назначения

Рассматриваемый земельный участок

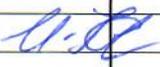
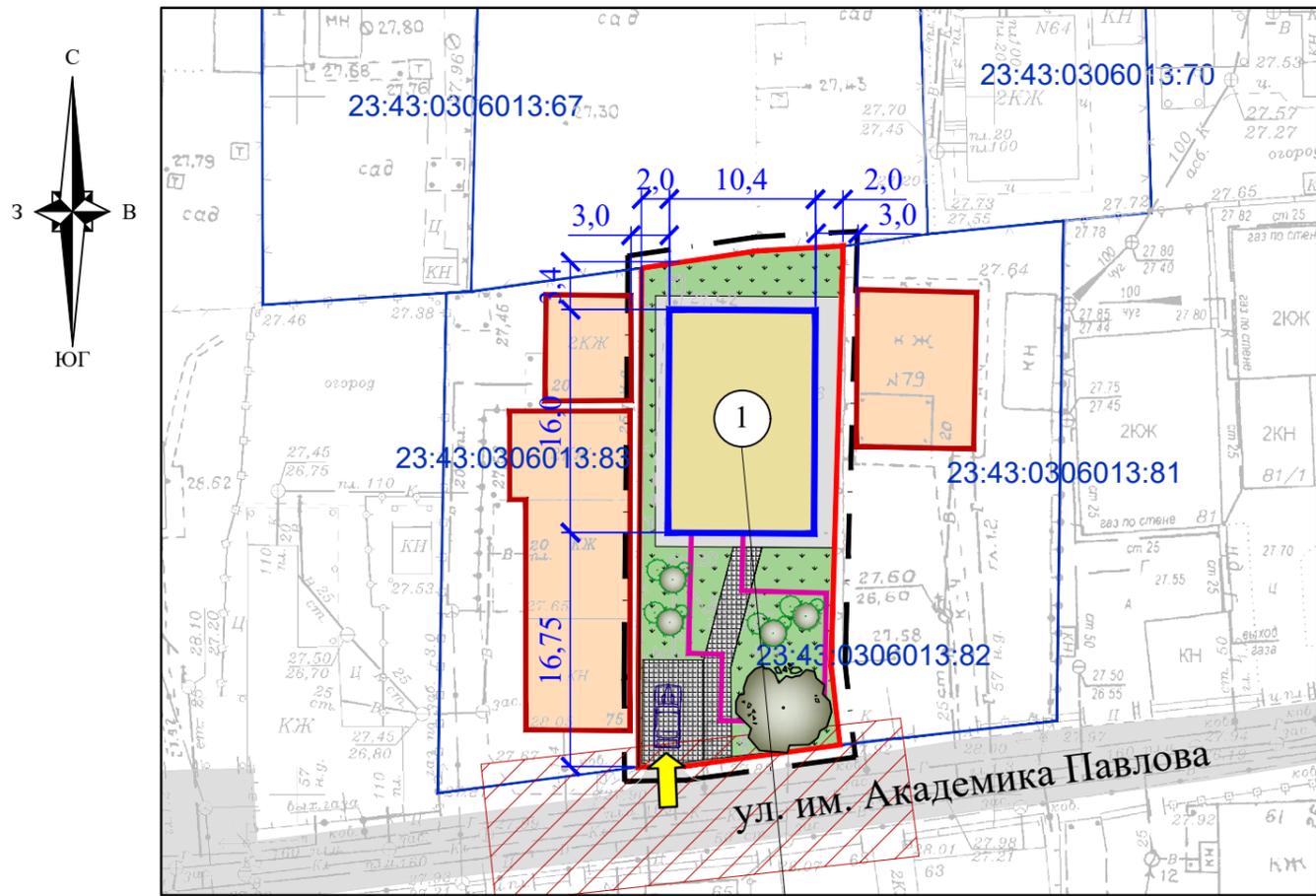
						931/2020 - ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Академика Павлова, 77.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						стадия	лист	листов
Вед. спец.	Корнет И.В.					П	3	
						Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		

СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЁМКЕ
М 1:500



Проектируемый одноэтажный жилой дом с цокольным этажом и мансардой

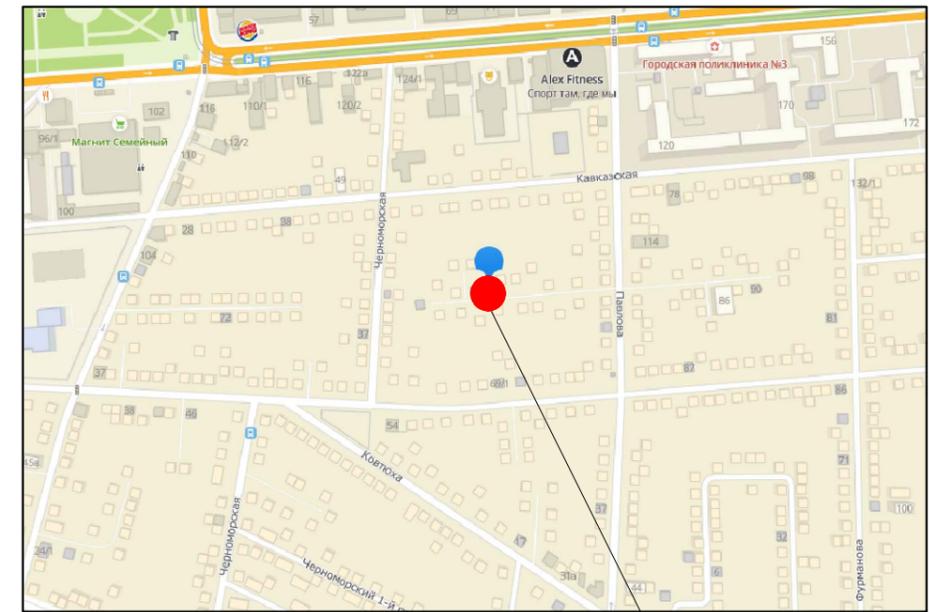
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемый одноэтажный жилой дом с цокольным этажом и мансардой
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- строение, подлежащее сносу
- плиточное покрытие
- асфальто-бетонное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- плиточное покрытие
- охранная зона канализации

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м ²	примечание
1	Проектируемый жилой дом	3	166.40	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Рассматриваемый участок

Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м ²	511.00	
2	Площадь застройки	м ²	166.40	
3	Общая площадь	м ²	340.00	в т.ч. подземной части 138,70
4	Строительный объём	м ³	1200.00	
5	Процент застройки участка	%	33	
6	Высота жилого дома	м	7.80	
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		3 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 24.09.2009 № 61 п.7, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж.1.1.
- Земельный участок располагается:
 - на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный";
 - III поясе ЗСО артезианских скважин и водозабора;
 - в охранной зоне канализации.

						931/2020-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Академика Павлова, 77 в Центральном внутригородском округе г. Краснодара.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						Графическое описание		
						П	1	
						Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		