

**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,  
Прикубанский внутригородской округ,  
ул. им. Чернышевского, з/у 19**

**1404/2022 - ООППРС**

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: Мишина Наталья Михайловна

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства, по адресу: город Краснодар,  
Прикубанский внутригородской округ,  
ул. им. Чернышевского, з/у 19

1404/2022 - ООППРС

Директор

Начальник отдела

Главный специалист



Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
1404-ООПРС - С	Содержание тома.	
1404-ООПРС - ПЗ	<p><b>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства.</b></p> <p>1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.</p> <p>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).</p> <p>3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>4. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.</p> <p>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):</p> <p>5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.</p>	
1404-ООПРС - ПЗ	Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	

						<b>1404-ООПРС - С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
					11.22	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Глав .спец.		Зайцева К.С.					РП	1	2
							<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание
1404-ООППРС лист 1	<p><b>Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.</b></p> <p><b>Приложение:</b> Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

						<b>1404-ООППРС - С</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		2

## 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.**

Адрес строительства: г. Краснодар, ул. им. Чернышевского, з/у 19.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: одноэтажный индивидуальный жилой дом с пристройками.

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

Функциональное назначение объекта капитального строительства: реконструкция одноэтажного индивидуального жилого дома с пристройками.

На земельном участке с КН 23:43:0144033:357 площадью 433 кв.м. предполагается **реконструкция одноэтажного жилого дома с пристройками** с КН ОКС 23:43:0144033:28 размерами 8,90 м x 13,40 м, благоустройство и озеленение участка. Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. им. Чернышевского.

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

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	433,0
2	Общая площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	119,2
3	Максимальный процент застройки земельного участка	%	27,5
4	Строительный объем	м <sup>3</sup>	571,7
5	Общая площадь	м <sup>2</sup>	59,2
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	4,8
7	Количество этажей жилого дома в т.ч. подземных		1 -

1404/2022 – ООППРС-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	
					11.22	
Пояснительная записка				Стадия	Лист	Листов
				ООППР	1	9
Пояснительная записка				МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

**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 23:43:0144033:357, площадью 433 кв. м, расположенный по адресу: город Краснодар, ул. им. Чернышевского, з/у 19, 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 Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6., в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144033:357 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – Ж -1.

Согласно ст.19 ПЗЗ, п.1, п.п 3 - при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного 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

-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.**

Гражданке Мишиной Наталье Михайловне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144033:357, площадью 433 кв.м.

						1404/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		2

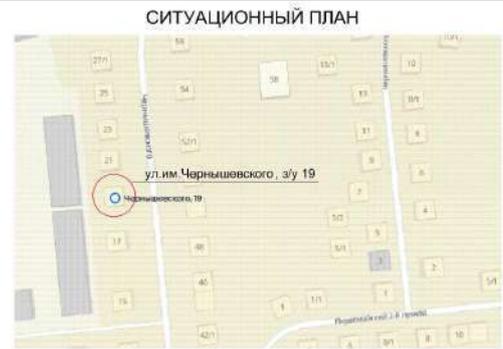
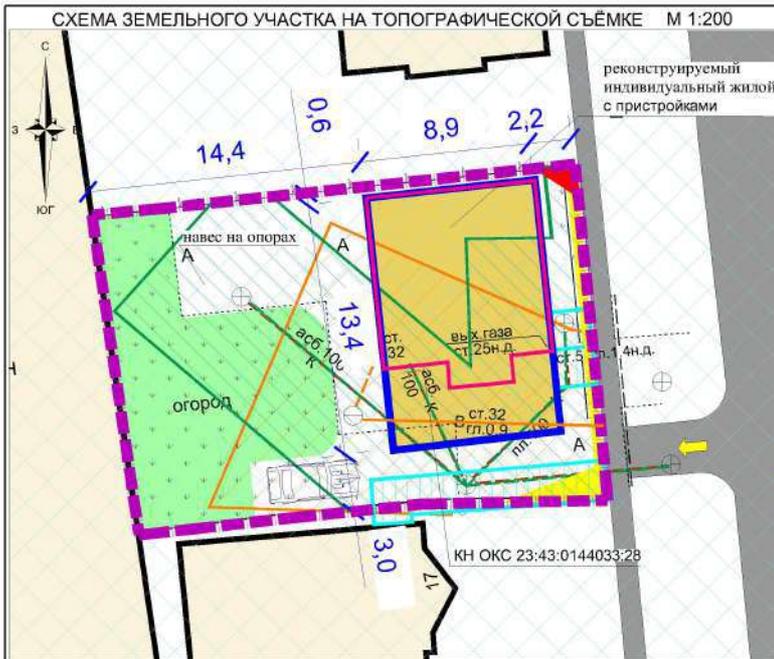
Согласно выписке из ЕГРН от 14.10.2022г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0144033:357 имеет разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома, категория земель – земли населенных пунктов.

**ВЫВОД:**

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции индивидуального жилого дома с пристройками, учитывая, что размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0144033:357 **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 0.6 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с восточной стороны – 2.2 м.

						1404/2022 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- граница участка
- реконструируемый индивидуальный жилой дом с пристройками
- существующий объект капитального строительства КН (23:43:0144033:28)
- объекты капитального строительства расположенные на соседних участках
- травяной газон
- парковочное место
- навес на опорах
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- охранная зона подземных сетей газопровода низкого давления
- охранная зона сетей канализации
- охранная зона сетей водоснабжения
- охранная зона кабельных подземных линий связи
- охранная зона линий электропередач низкого напряжения на столбах
- 3-й пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины

Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Общая площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	433,0	
2	Общая площадь застройки земельного участка	м <sup>2</sup>	119,2	
3	Максимальный процент застройки земельного участка	%	27,5	
4	Строительный объем	м <sup>3</sup>	571,7	
5	Общая площадь	м <sup>2</sup>	59,2	
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	4,8	
7	Количество этажей в т.ч. подземных		1	

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	Реконструируемый индивидуальный жилой дом с пристройками КН 23.43.0144033.28	1	119,2	

1. Краснодар Аэродром (Пашковский) : Границы 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории Аэродрома Краснодар (Пашковский).
- Военный Аэродром Краснодар (Центральный) в общей приаэродромной территории (до установления приаэродромной территории).
2. - частично в охранной зоне подземных сетей газопровода низкого давления ;  
 - частично в охранной зоне сетей канализации ;  
 - частично в охранной зоне сетей водоснабжения ;  
 - частично в охранной зоне кабельных подземных линий связи ;  
 - частично в охранной зоне линий электропередач низкого напряжения на столбах ;  
 - в 3-м поясе санитарной охраны артезианской скважины ;

					1404/2022-ООППРС					
					Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : г.Краснодар, ул.им Чернышевского, з/у 19					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Графическое описание	стадия	лист	листок	
							П	1		
					Схема земельного участка на топографической съемке М 1:500.			МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ "		