

**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, городской округ, ул. им. Гуденко,34**

**1586/2020 - ООПРС**

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: Миронов Виктор Эдуардович

## Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объекта капитального  
строительства (реконструкции), по адресу: город  
Краснодар, городской округ, ул. им. Гуденко, 34

1586/2020 - ООППРС

Директор

Зам. начальника отдела

Вед. специалист



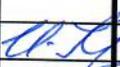
Д.С. Зайцев

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2021

Обозначение	Наименование	Примечание
1586-ООПРС - С	Содержание тома	
1586-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>1586-ООПРС - С</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата				
					08.21	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.					РП	1	3
							<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание
1586 -ООПРС лист 1	<b>Графические материалы:</b> Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.	
1586 -ООПРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
1586 -ООПРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
1586 -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	

						<b>1586-ООПРС - С</b>	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		2

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p><b>Исходные документы:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из ЕГРН от 15.12.2020</li> <li>- Сведения ИСОГД от 11.12.2020 г, 29/15429-1.</li> </ul> <p><b>Приложение:</b></p> <p>Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1586-ООПРС - С

Лист

3

## ОБОСНОВАНИЕ

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

Адрес строительства: г. Краснодар, городской округ, ул. им. Гуденко, 34

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Одноэтажный жилой дом и гараж на два автомобиля.**

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 и гараж на два автомобиля.**

На земельном участке с КН 23:43:0117039:1654 предусмотрено строительство одноэтажного жилого дома размерами 34,8 м x 7,0 м и гаража на два автомобиля размерами 7,0 м x 5,0 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Пригородной и далее по ул. им. Гуденко или по ул. Ямской.

Процент застройки земельного участка составит 28,0% (при нормативе 50%).

						1586/2020 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
							ООППР	1	9
						Пояснительная записка	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
Вед. спец.		Корнет И.В.			08.21				

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:**

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание (гараж)
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	995,0	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	278,60	35,0
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	203,60	29,3
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	1218,00	112,0
5	Количество этажей, вт.ч. подземных		1 -	1 -
6	Процент застройки участка	%	28,0	
7	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	4,2	3,2

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

Гр-ке Бочкаревой Елене Алексеевне (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117039:1654, площадью 995 кв.м на праве аренды (договор аренды земельного участка № 4300024146 от 29.10.2020).

Согласно выписке из ЕГРН от 15.12.2020г. рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117039:1654 имеет разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, категория земель – земли населенных пунктов. Заказчик планирует размещение проектируемого одноэтажного жилого дома размерами 34,80 м x 7,00 м, и гаража на два автомобиля размерами 7 м x 5 м на земельном участке, **конфигурация** которого неблагоприятна для застройки. На земельном участке расположены инженерные сети с охранными зонами (газопровод низкого давления), охранные зоны электросетей. Размещение проектируемого жилого дома с испрашиваемым отклонением от предельных параметров позволит наилучшим и наиболее эффективным образом использовать земельный участок.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата	1586/2020 – ООППРС-ПЗ				2







## 2. Анализ градостроительной ситуации.

Фактическое использование земельного участка – участок свободен от строений и зеленых насаждений. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117039:1654 имеет **конфигурацию** неблагоприятную для застройки (он узкий и длинный – 11,4 м на 82, 17 м), по участку проходят сети газопровода низкого давления с охранными зонами. Заказчик планирует размещение одноэтажного жилого дома и гаража на два автомобиля на месте свободном от сетей и охранных зон. Место для застройки предусматривается – на расстоянии: 1,0 м, от ул. им. Гуденко, 32 (КН (23:43:0117039:163) и от земельного участка по ул. Ямская, 17 (КН 23:43:0117039:1206); 3,0 м – от территории общего пользования ул. им. Гуденко; 5,0 м – от территории общего пользования ул. Ямской; 3,4 м - от территории общего пользования ул. Пригородной.

Участок ограничен: с севера – с территорией общего пользования ул. Пригородной, с юга - со смежным земельным участком по ул. им. Гуденко, 32, по ул. Ямской, 17, с востока - с территорией общего пользования улицы Ямской, с запада – с территорией общего пользования улицы им. Гуденко.

Процент застройки земельного участка составит 28,0% (при нормативе 50%).

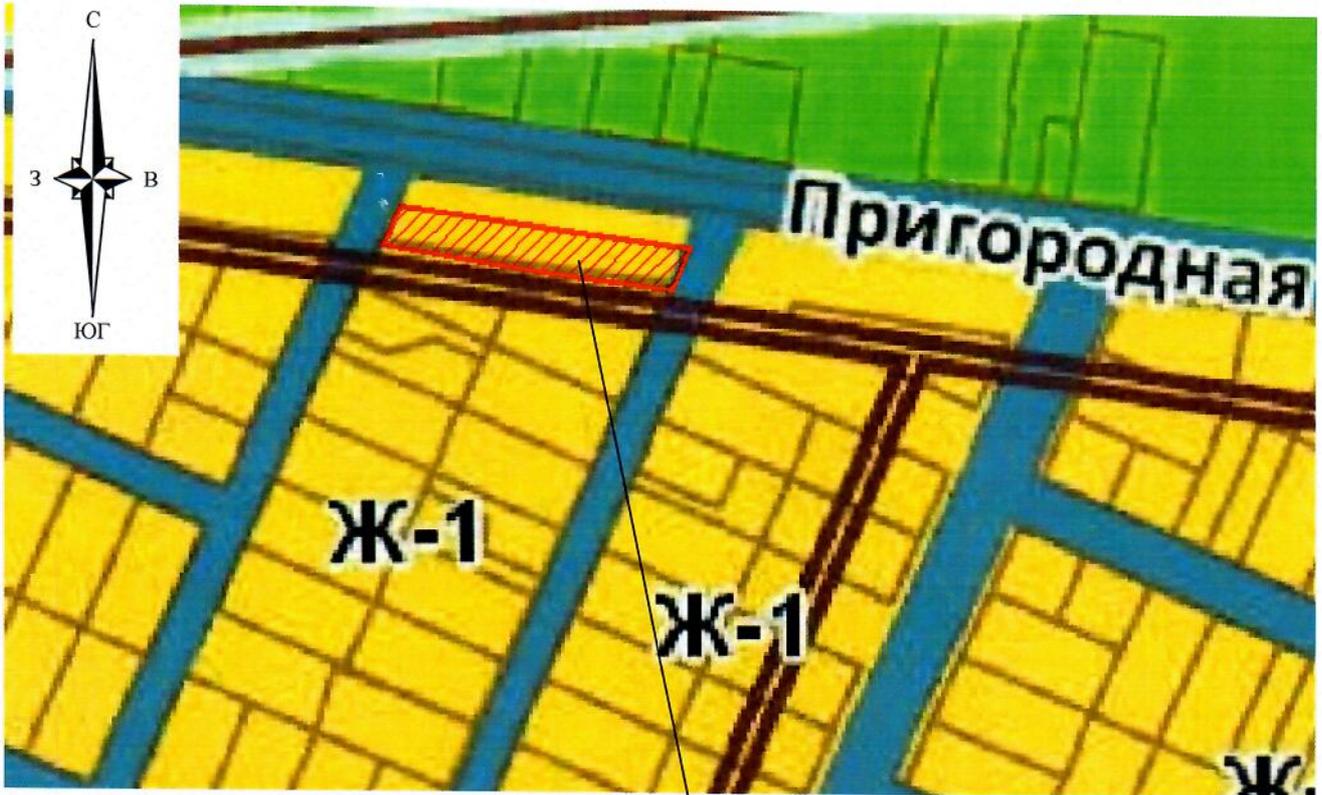
### **ВЫВОД:**

В связи с тем, что участок с кадастровым номером 23:43:0117039:1654 имеет **конфигурацию** неблагоприятную для застройки, по участку проходят сети газопровода низкого давления с охранными зонами и охранные зоны электросетей, планируемое размещение одноэтажного жилого дома и гаража на два автомобиля имеет отклонения от нормативного отступа от границ участка. **Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0117039:1654 по ул. им. Гуденко, 34 на расстояние - 1,0 м, от земельного участка по ул. им. Гуденко, 32 КН (23:43:0117039:163) и от земельного**

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1586/2020 – ООППРС-ПЗ			

участка по ул. Ямская, 17 (КН 23:43:0117039:1206) - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены - приаэродромная территории аэродрома «Краснодар – Центральный» (до установления приаэродромной территории), охранный зона газопровода низкого давления, охранный зона электросетей, охранные зоны инженерных коммуникаций (23:43-6.2494, 23:43-6.1532 - охранный зона электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ от ТП -980 по ул. Голубиная, 23:43-6.1963 - охранный зона электросетевого хозяйства "ВЛИ-0,4 кВ от ТП-1269).

									Лист
									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1586/2020 – ООППРС-ПЗ			



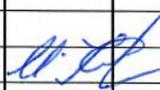
Рассматриваемый земельный участок

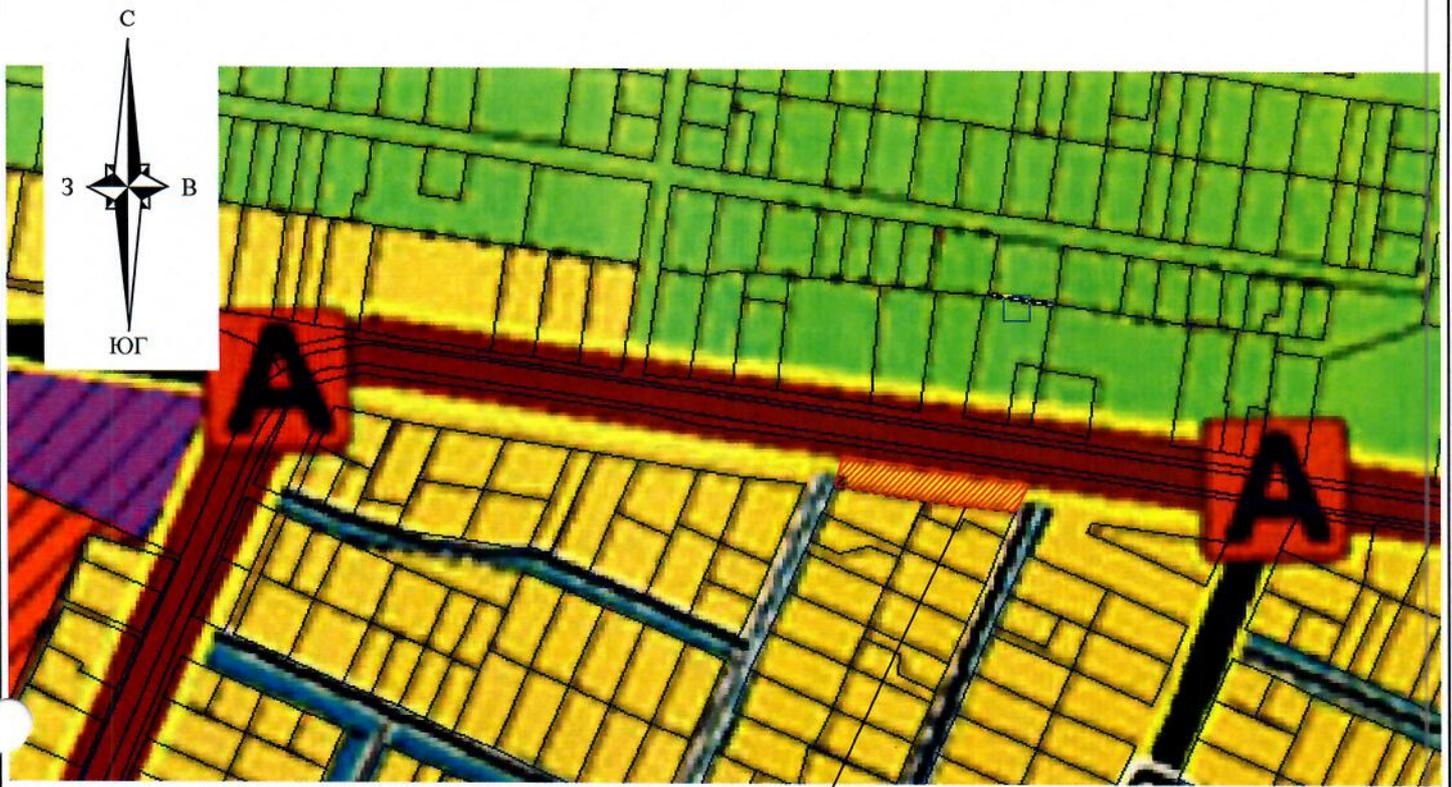
Условные обозначения

 - Граница земельного участка

Жилые зоны

 - Ж 1 зона застройки индивидуальными жилыми домами

						1586/2020-ООПРС			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : ул. им. Гуденко, 34 в городском округе г. Краснодара.			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		стадия	лист	листов
							П	2	
Вед. спец.		Корнет И.В.					МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		
						Карта (схема) градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.			



Рассматриваемый земельный участок

Условные обозначения

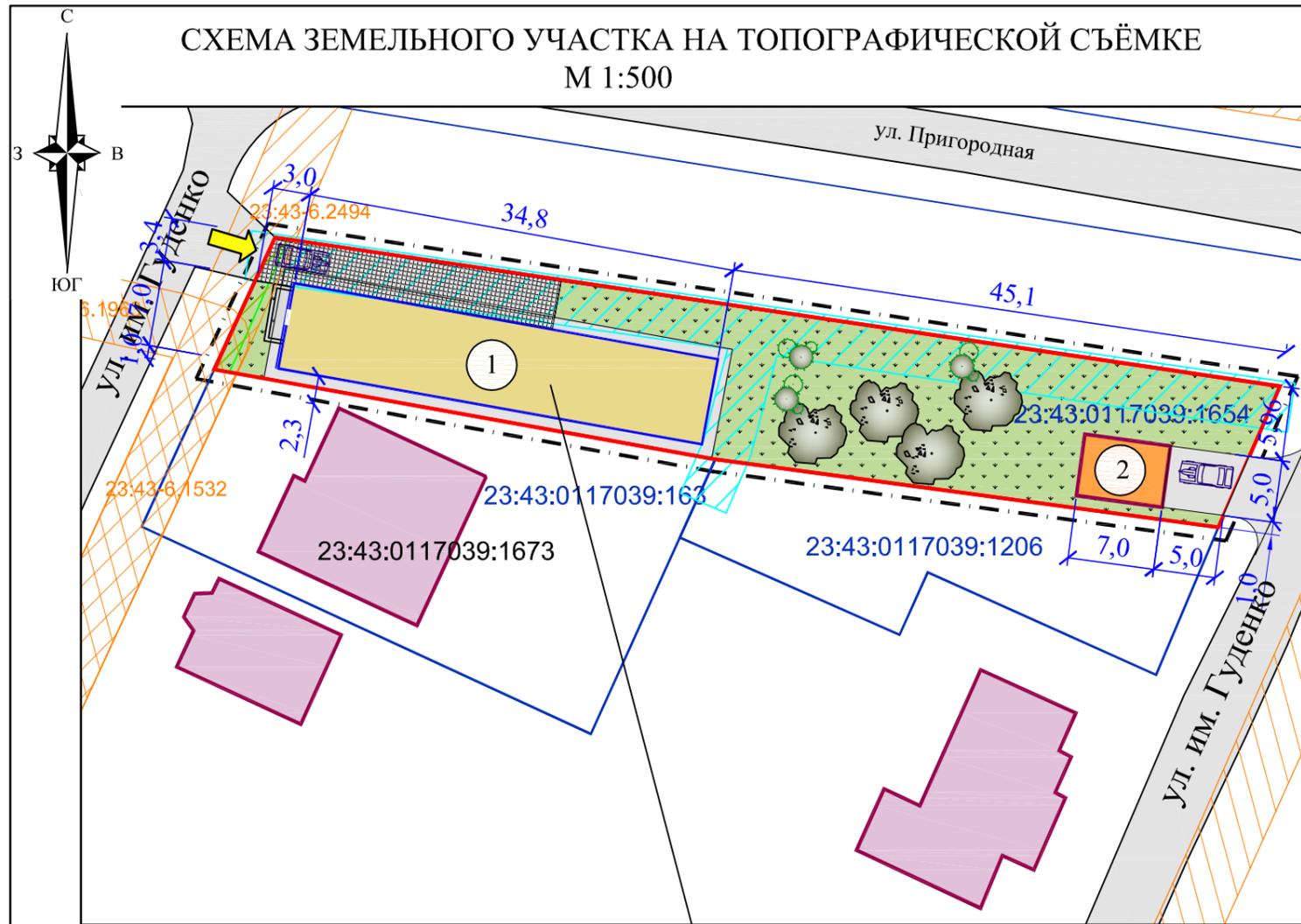
 - Граница земельного участка

Жилые зоны

 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

						1586/2020-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. им. Гуденко, 34 в городском округе г. Краснодар.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	стадия	лист	листов
						П	3	
Зам.нач.отд.	Сечь Д.Е.							
Вед. спец.	Корнет И.В.							
						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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница участка
- проектируемый одноэтажный жилой дом
- проектируемый гараж на два автомобиля
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- плиточное покрытие
- асфальто-бетонное покрытие
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- парковочное место
- охранная зона газопровода
- охранная зона электросетей
- охранная зона инженерных коммуникаций 23:43-6.2494, 23:43-6.1963, 23:43-6.1532

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	примечание
1	Проектируемый одноэтажный жилой дом	1	243,60	
2	Проектируемый гараж на два автомобиля	1	35,00	

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Рассматриваемый участок

Технико-экономические показатели по участку

№ П/П	Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	995,00	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	243,60	35,0 - площадь застройки гаража
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	203,60	29,3 - общая площадь гаража
4	Строительный объём	м <sup>3</sup>	1218,00	112,0-строительный объём гаража
5	Процент застройки участка	%	28,00	
6	Высота жилого дома	м	4,20	3,20-высота гаража
7	Количество этажей, в т.ч. подземных		1 -	1-этажность гаража

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 22.07.2021 № 17 п.19, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.  
 2. Земельный участок располагается:  
 - на приаэродромной территории "Краснодар-Центральный" (до установления приаэродромной территории);  
 - частично в охранной зоне канализации;  
 - частично в охранной зоне газопровода;  
 - частично в охранной зоне электросетей;  
 - согласно сведениям публичной кадастровой карты - охранные зоны инженерных коммуникаций (23:43-6.2494, 23:43-6.1532 - охранная зона электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ от ТП -980 по ул.Голубиная, 23:43-6.1963 - охранная зона электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ от ТП-1269).

1586/2020-ООПРС					
Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу : ул. им. Гуденко, 34 в городском округе г. Краснодара.					
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата
Вед. спец. Корнет И.В.					Графическое описание
					стадия
					лист
					листов
					П
					1
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500, ситуационный план.					МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"