

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ст. Елизаветинская, ул. Ленина, 359  
кад. № 23:43:0132032:2**

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров разрешенного строительства объекта  
капитального строительства**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Площадь земельного участка	- 686 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 93,6 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 93,6 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 70 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 450 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 13,6 %
Этажность планируемого ОКС	- 1
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 5 м.
Назначение объекта	- индивидуальный жилой дом

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ  
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Согласно сведений информационной, земельный участок площадью 686 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0132032:2, по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Ленина, 359 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами за границами города Краснодара Ж. 1.2.

Функциональное назначение реконструируемого объекта капитального строительства (далее по тексту - ОКС): индивидуальный жилой дом.

На земельном участке расположены существующие ОКС (№2 на схеме) подлежащие демонтажу.

**ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ  
ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ**

В соответствии со ст. 40 п.1 Градостроительного кодекса РФ 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.

Реконструкция существующего индивидуального жилого дома выполненная с приведением в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства невозможна, по причине нынешнего его расположения ближе к границам земельного участка чем установлено градостроительными регламентами, и такая реконструкция приведет к нарушению целостности здания.

Также, необходимость в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства обусловлено неблагоприятной по своим характеристикам конфигурацией земельного участка.

Реконструкция путем приведения в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства невозможна, так как такая реконструкция приведет к разрушению здания.

Данные характеристики земельного участка ограничивает площадь возможной застройки и затрудняет разработку проектной документации объекта капитального строительства в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»; СП 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных жилых домов».

**Испрашиваемые отступы от границ земельного участка необходимые для реконструкции ОКС составляют от: с земельным участком 23:43:0132032:47 - 0,3 метра; с земельным участком 23:43:0132032:46 – 1,22 метра.**

На размещение реконструируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Ленина, 359 получено согласие собственника инженерных сетей водоснабжения и водоотведения.

Размещение объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Ленина, 359 определено с учетом расположения в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранной зоны сетей водоснабжения; охранной зоны сетей водоотведения; охранной зоны сетей газоснабжения.

#### ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия. Создание проектных уклонов. Исключающих эрозию почвы и обеспечивающих своевременный отвод поверхностных вод на земельный участок, предохраняющих территорию от

подтопления. Твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек, уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума продолжительность его воздействия. Территорию максимально озеленить для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

Предусматривается устройство отмостки по периметру жилого дома, устройства площадки для стоянки личного автотранспорта, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, ограждений (заборов) размерами и высотой в соответствии с требованиями установленными Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар и иными действующими законами и регламентами федерально регионального законодательства РФ.

Существующие отметки высот земельного участка не должны подлежать изменению В соответствии со ст. 27. п.3, п.п.2 Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г N 19.

### ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Проектируемые строения расположены на площадке со следующими природными условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров северо-восточное;
- климатический район строительства по СНиП 23-01-99-ШБ;
- средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 по СНиП 23-01-99 - - 21 С;
- сейсмичность района строительства - 7 баллов
- нормативная глубина промерзания грунтов - 0,8м;

*Степень огнестойкости зданий – II; Класс конструктивной пожарной опасности С0.*

***Земельный участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.*** ✓

***Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».*** ✓

***Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.*** ✓

***Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения.*** ✓

***Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.*** ✓

## ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА

Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории участка, минимального объема земляных работ.

Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы предотвратить попадание поверхностных стоков на соседние участки.

Незагрязненные поверхностные стоки со стороны главного фасада жилого дома свести на улицу, на землю общего пользования.

Перед началом строительства под площадями проезда, отмостки рекомендуется срезать почвенно-растительный слой на глубину 0.5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода.

Лишний почвенно-растительный грунт вывозится на поля рекультивации, недостающий минеральный грунт (II группы) подвозится из карьеров по указанию местной администрации.

## БЛАГОУСТРОЙСТВО. ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Отмостки вокруг строений приняты шириной 0,5 м

Вдоль участка выполнить тротуар шириной 1.5м для двухстороннего пешеходного движения. При отрывании ворот не препятствовать пешеходному движению вдоль участка.

После выполнения внешнего благоустройства прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных коммуникаций.

При озеленении участка предусмотрены следующие нормы:

- от соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2м высокорослых - 4м, до кустарника - 1м;
- от фундаментов зданий и сооружений, дорог до ствола дерева - 5м, до кустарника - 1.5м;

от края тротуаров и садовых дорожек до ствола дерева - 0.7м, до кустарников - 0.5м.

Высокорослыми деревьями являются группа, абрикос, орех, дуб, граб, акация, тополь и т.д.

## АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Архитектурно-планировочное решение принято с учетом существующего рельефа местности и окружающей застройки, а так же в соответствии со:

СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка сельских населенных

пунктов", СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", СП 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», СанПин 42128-4690-88 "Санитарные правила территории населенных мест", СНиП "Пожарная безопасность зданий и сооружений".

Размеры элементов генплана приняты с учетом раскладки инженерных сетей, с соблюдением санитарных, противопожарных норм.

Привязка зданий и сооружений осуществлена от существующих границ участка

По данному разделу предусмотрены следующие мероприятия:

- твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек, уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума и продолжительность его воздействия;
- территория максимально озеленяется для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

#### ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Подготовка к застройке территории должна осуществляться в соответствии с требованиями Строительных норм и правил "Благоустройство территорий" СНиП 111-10-75. Она должна начинаться с выноса коммуникаций, используемых в процессе строительства, отключения газоснабжения на вводе его на территорию и продувки отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключения водопровода, канализации, теплоснабжения, электросетей и связи на вводах на земельный участок. Демонтировать подлежащие сносу объекты

#### ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения; стены реконструируемого объекта капитального

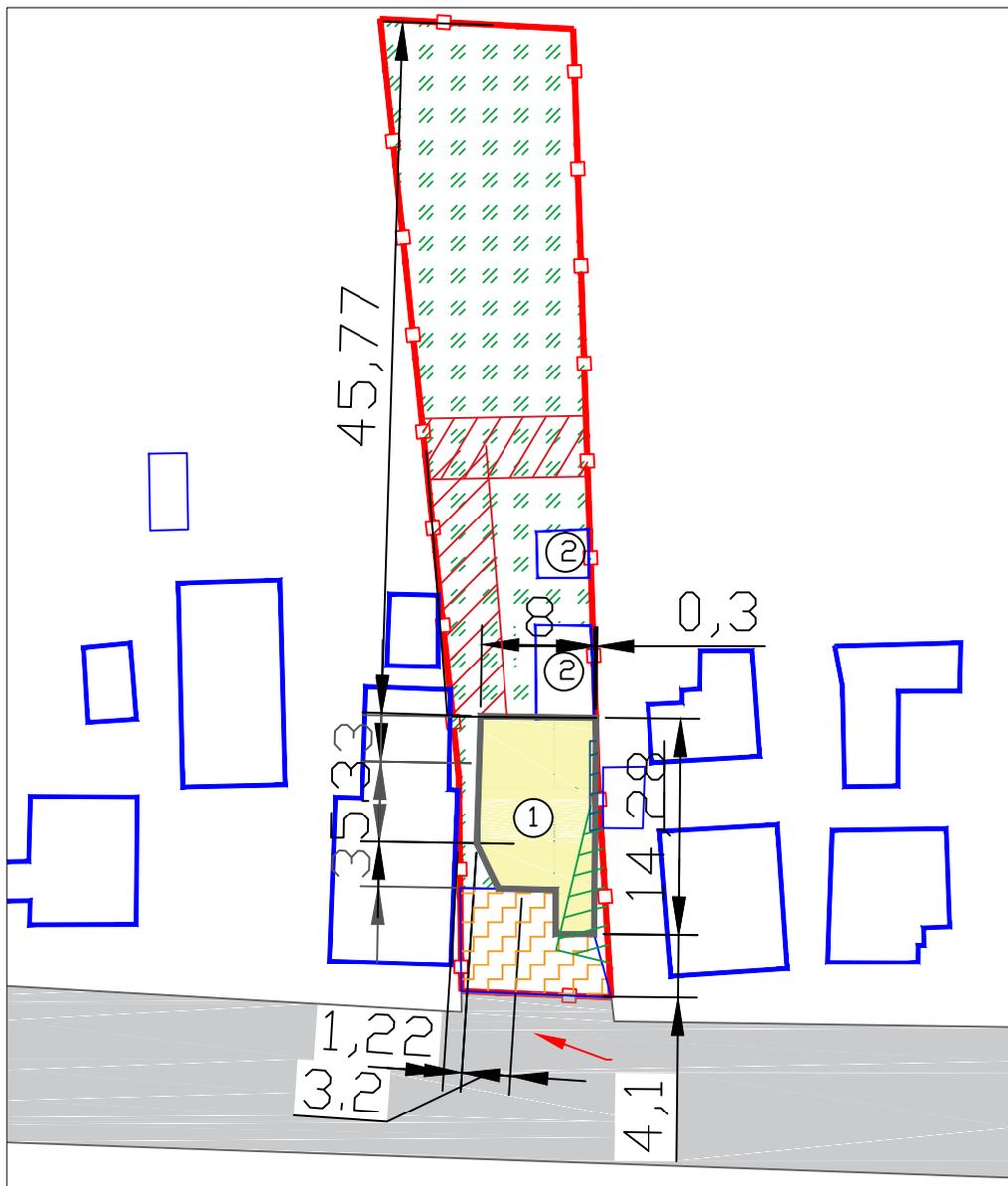
строительства, обращенные к объектам защиты расположенным на этом же земельном участке, планируются противопожарной 1-го типа.

Реконструируемое здание не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Ленина.



Вдовицкий В.Н.

## Генплан земельного участка



### Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.  
 Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения.  
 Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.

## Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы проектируемого жилого дома
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	ОКС расположенные на соседних земельных участках
	Площадка для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к планируемому ОКС
	Охранная сеть водоотведения
	Охранная сеть водоснабжения
	Охранная сеть газоснабжения

## Экспликация:

1	Реконструируемый индивидуальный жилой дом
2	Существующий объект капитального строительства (подлежит демонтажу)

## Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	686м <sup>2</sup>
2	Площадь застройки реконструируемого жилого дома	93,6м <sup>2</sup>
3	Площадь застройки земельного участка	93,6м <sup>2</sup>
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	70м <sup>2</sup>
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	450м <sup>3</sup>
6	Процент застройки земельного участка	13,6%
7	Этажность реконструируемого жилого дома	1

			Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения реконструируемого одноэтажного жилого дома, с увеличением размеров расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ст-ца Елизаветинская, ул. Ленина, 359			
			Кадастровый номер 23:43:0132032:2	Стадия	Лист	Листов
				П	6	9
			М 1:500	г. Краснодар		