

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства: «Жилой квартал «Красная площадь», расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар. Многоуровневая наземная автостоянка»

Краснодарский край, муниципальное образование
город Краснодар, ул. Им. Александра Покрышкина
кад.№23:43:0118001:10246

Краснодар 2022

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 16053 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 11237,1 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 11237,1 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 65421,7 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 17217,9куб.м
Процент застройки земельного участка	- 70 %
Процент твердых покрытий	- 14 %
Процент озеленения	- 16 %
Этажность планируемого ОКС	- 5
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 19,4 м.
Назначение проектируемого объекта	- автостоянка

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Земельный участок площадью 16053 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0118001:10246, по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина, расположен в зоне делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства (далее по тексту - ОКС): многоуровневая автостоянка.

Проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 17.03.2021 № 1009 «Об утверждении проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе юрода Краснодара и проекта межевания территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара» предусмотрено размещение на данном земельном участке многоуровневой автостоянки.

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.

Инженерно-геологические характеристики рассматриваемого земельного участка неблагоприятны для застройки без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Параметрами отклонения для проектируемого объекта капитального строительства являются:

Процент застройки земельного участка – 70%

Процент озеленения земельного участка – 16%

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина, кад №. 23:43:0118001:10246 определено с учетом расположения в: приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); ориентировочной санитарно-защитной зоне СТО (100 м); зоне подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности; охранных зонах сетей: водоснабжения, водоотведения, кабеля связи, теплотрассы, газоснабжения, электрокабеля; санитарно-защитной зоне предприятия.

ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается вертикальная планировка участка, обеспечивающая отвод дождевых вод от зданий и сооружений, а также с участка путем создания уклонов к проектируемым колодцам ливневой канализации. В соответствии с проектом плана организации рельефа на территории проектируемого участка предусмотрена насыпь земляных масс до проектных отметок в увязке с отметками прилегающих территорий. В пределах искусственных покрытий и зон озеленения выполняются корыта в соответствии с конструктивными разрезами и пояснениями по озеленению.

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей сечением рельефа через 0,1 м с учетом:

Природных условий

Строительных и технологических требований

Размещения транспортных путей

Условий организации стока поверхностных вод

Минимального объема земляных работ.

Атмосферные воды с поверхности пешеходных тротуаров и пожарных проездов направляются в зеленые зоны участка и в сторону проектируемых и существующих проездов.

Дорожное покрытие подъездов, мощение пешеходных путей участка, выполнено твердым с учетом организованного сбора и удаления поверхностного водостока с территории

комплексного благоустройства (включая грунтово-травяные площадки).

Продольные и поперечные уклоны запроектированы в пределах допустимых норм, в соответствии со СП 59.13330.2016.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Проектируемые строения расположены на площадке со следующими природными условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров северо-восточное;
- 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 приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок частично расположен в ориентировочной санитарно- защитной зоне СТО (100 м).

Земельный участок полностью расположен в зоне подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности.

Земельный участок частично расположен в охранных зонах сетей: водоснабжения; водоотведения; кабеля связи; теплотрассы; газоснабжения; электрокабеля.

Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятия.

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.

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

Вдоль основных проездов между проезжей частью и линией застройки предполагается зона защитного озеленения применяют дымогазоустойчивые породы кустарников.

БЛАГОУСТРОЙСТВО. ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Благоустройство всей территории включает устройство твердых покрытий, проездов, тротуаров и озеленение.

Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

В соответствии с ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» ст.98 п.6 подъезд пожарных автомобилей допускается предусматривать по спланированной

поверхности, укрепленной по ширине 3,5 метра. Устройства дорог вдоль здания не требуется. Подъезд к зданию осуществляется по существующим и проектируемым дорогам и проездам. Дана координатная привязка проектируемого здания точек пересечения осей проектируемого здания. Граница построена по геодезическим координатам в соответствии с градостроительным планом.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане города Краснодара и ранее утвержденной документации по планировке территории.

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

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

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 "Благоустройство территорий" СП 82.13330.2016. 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

Система обеспечения пожарной безопасности проектируемого Объекта, рассмотрена в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ и ГОСТ 12.1.004-91.

Пожарная безопасность проектируемого Объекта, обеспечивается:

- системой предотвращения пожара;
- системой противопожарной защиты;
- организационно-техническими мероприятиями,

что соответствует требованиям п.1.1. ГОСТ 12.1.004-91 и ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ.

Существующим источником противопожарного водоснабжения Объекта является кольцевой водопровод.

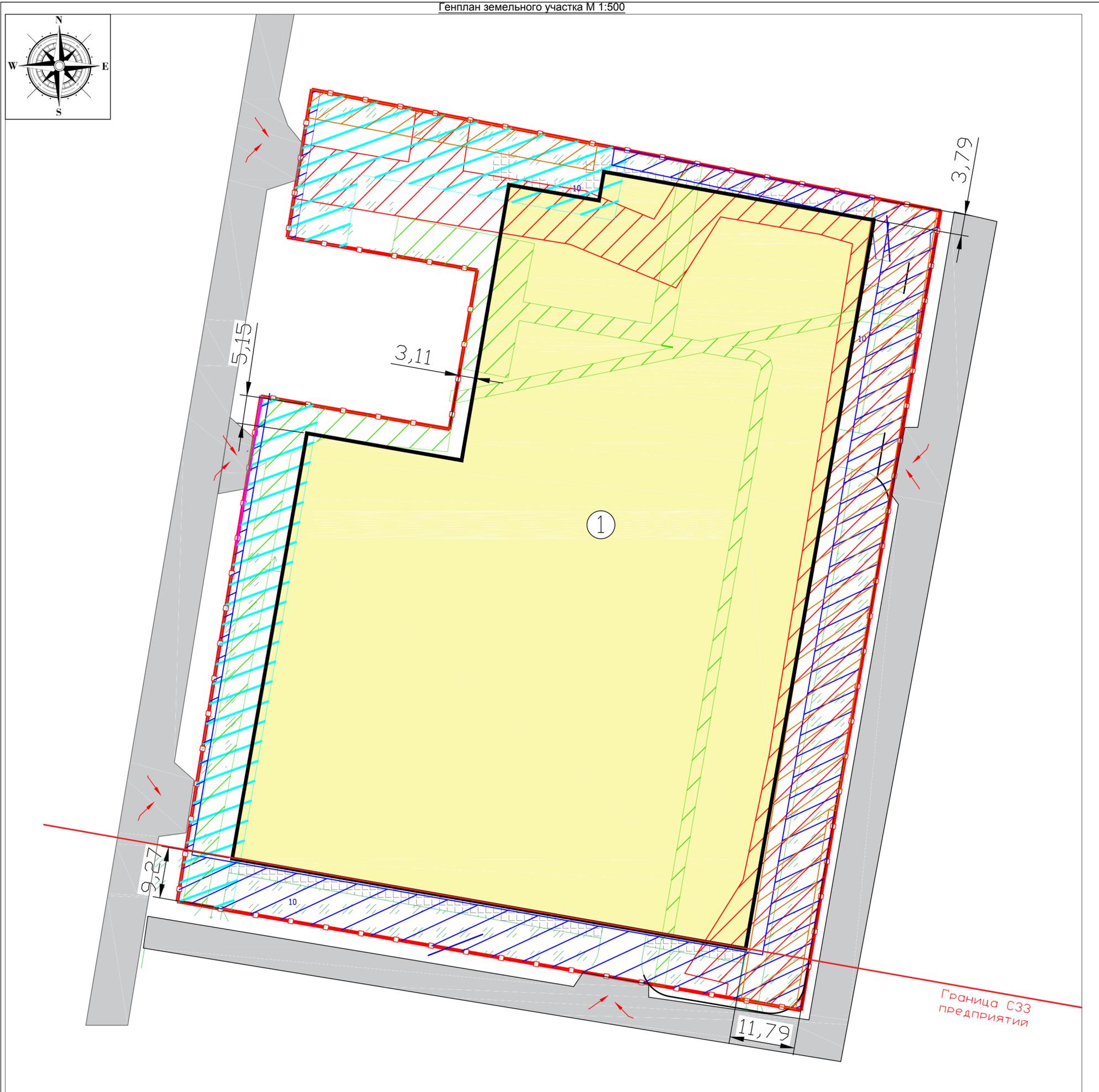
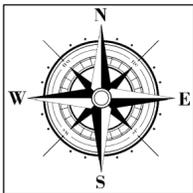
Для обеспечения наружного пожаротушения Объекта предусмотрены четыре пожарных гидранта, установленные на кольцевом участке водопроводной линии и расположенные на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен здания (п. 8.8 СП 8.13130.2020).

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы Конгрессной.

Директор
ООО «СЗ Ромекс Девелопмент»

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke, positioned between the director's name and the printed name.

А.Ф. Фомин



Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).
 Земельный участок частично расположен в ориентировочной санитарно-защитной зоне СТО (100 м).
 Земельный участок полностью расположен в зоне подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности.
 Земельный участок частично расположен в охранных зонах сетей: водоснабжения; водоотведения; кабеля связи; теплотрассы; газоснабжения; электрокабеля.
 Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне предприятия.

Экспликация:

1	Проектируемый объект капитального строительства
---	---

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	16053м ²
2	Площадь застройки проектируемого ОКС	11237,1м ²
3	Площадь застройки земельного участка	11237,1м ²
4	Общая площадь проектируемого ОКС	65421,7м ²
5	Строительный объем проектируемого ОКС	17217,9м ³
6	Процент застройки земельного участка	70%
7	Процент озеленения земельного участка	16%
8	Этажность проектируемого ОКС	5
9	Высота проектируемого ОКС	19,4м

Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы проектируемого ОКС
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	ОКС расположенные на соседних земельных участках
	Проезды
	Подъезды и подходы к планируемому ОКС
	Охранная зона сетей водоснабжения
	Охранная зона сетей водоотведения
	Охранная зона кабеля связи
	Охранная зона теплотрассы
	Охранная зона сетей газоснабжения
	Охранная зона электрокабеля
	Граница санитарно-защитной зоны предприятия

Схема земельного участка с обозначением места размещения планируемого двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина

Кадастровый номер
23:43:0118001:10246

Стация	Лист	Листа
II	5	6

Масштаб 1:500

г. Краснодар