

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 3 кад. № 23:43:0206095:11

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 458 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 253,8 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 253,8 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 570 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 3050 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 55,4 %
Этажность планируемого ОКС	- 3
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 14 м.
Назначение проектируемого объекта	- здание магазина
Процент озеленения земельного участка	- 8,7 %
Площадь отапливаемых помещений	- 250 кв.м

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

Земельный участок площадью 458 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0206095:11, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 3 расположен в зоне Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 1 (ОД-1-6).

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», земельный участок расположен в общественно-деловой зоне.

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства (далее по тексту - ОКС): здание магазина.

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.

Конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Вышеуказанная характеристика земельного участка затрудняет разработку проектной документации объекта капитального строительства в соответствии с СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения.

Параметрами отклонения для проектируемого здания магазина являются: отступы: от земель общего пользования со стороны ул. им. Калинина – 1,0 метр; от земель общего пользования со стороны ул. Воровского – 0,7 метра.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 3 определено с учетом расположения в: общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории); охранной зоне сетей водоснабжения; охранной зоне сетей водоотведения; охранной зоне сетей газоснабжения.

Площадка для парковки принята из расчета необходимого количества парковочных мест согласно требований предусмотренными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар утвержденными решением городской Думы Краснодара № 38 п.1 от 30 июня 2022 г.

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 ОКС, 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.

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 общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории).

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 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

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 груша, 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 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 Строительных норм и правил "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.

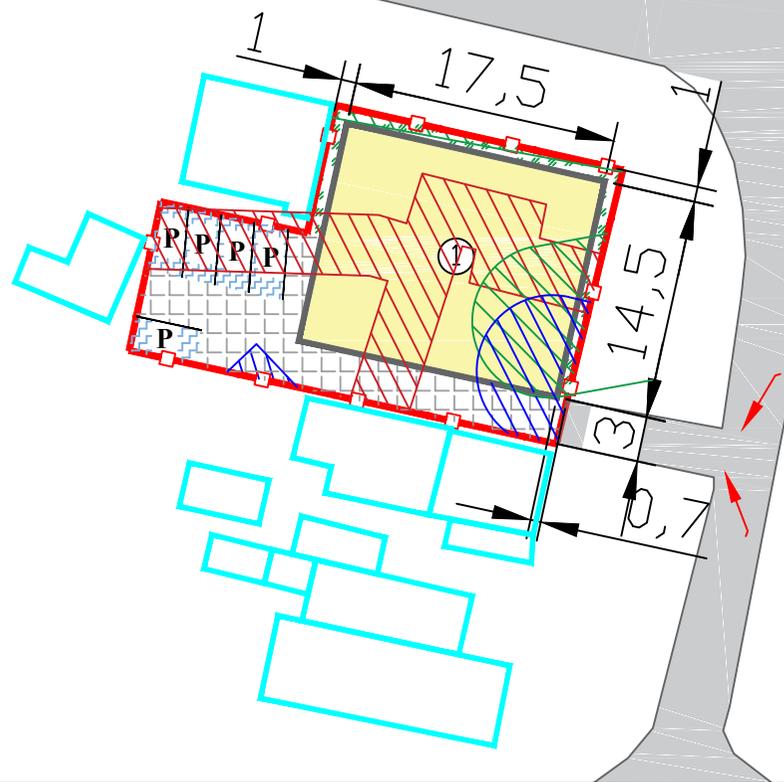
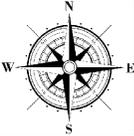
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения; стена проектируемого объекта капитального строительства, обращенная к соседнему объекту защиты, расположенному по адресу ул. Калинина, 336 планируются противопожарной 1-го типа.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Калинина и ул. Воровского.

 Лепилкин А.Н.

Генплан земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы проектируемого ОКС
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	ОКС расположенные на смежных земельных участках
	Площадка для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к ОКС
	Охранная зона сетей водоснабжения
	Охранная зона сетей водоотведения
	Охранная зона сетей газоснабжения

Экспликация:

1	Проектируемый объект капитального строительства
---	---

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	458м ²
2	Площадь застройки проектируемого ОКС	253,8м ²
3	Площадь застройки земельного участка	253,8м ²
4	Общая площадь проектируемого ОКС	570м ²
5	Строительный объем проектируемого ОКС	3050м ³
6	Процент застройки земельного участка	55,4%
7	Этажность проектируемого ОКС	3
8	Высота проектируемого ОКС	14м

Зоны с особыми условиями использования территории

- Земельный участок полностью расположен в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории).
- 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.

Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Воровского, 3				Стадия	Лист	Листо
				П	6	9
Кадастровый номер 23:43:0206095:11				г. Краснодар		