

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Олега Кошевого, 132 кад. № 23:43:0209024:18**

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

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

|                                      |                            |       |
|--------------------------------------|----------------------------|-------|
| Площадь земельного участка           | - 426                      | кв.м  |
| Площадь застройки планируемого ОКС   | - 162                      | кв.м  |
| Площадь застройки земельного участка | - 162                      | кв.м  |
| Общая площадь планируемого ОКС       | - 140                      | кв.м  |
| Строительный объем планируемого ОКС  | - 710                      | куб.м |
| Процент застройки земельного участка | - 38                       | %     |
| Этажность планируемого ОКС           | - 1                        |       |
| Подземных этажей                     | - 0                        |       |
| Высота планируемого ОКС              | - 4,5                      | м.    |
| Назначение проектируемого объекта    | - индивидуальный жилой дом |       |

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

Земельный участок площадью 426 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0209024:18, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Олега Кошова, 132 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж-1.

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 зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства (далее по тексту - ОКС): индивидуальный жилой дом

**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.

Размеры рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и составляют 426 кв.м..

Вышеуказанная характеристика земельного участка затрудняют разработку проектной документации объекта капитального строительства в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»; СП 55.13330.2016 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные»; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных жилых домов». Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а так же позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания.

**Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства необходимые для строительства ОКС составляют: от границы земельного участка с кад. № 23:43:0209024:17 (ул. им. Олега Кошевого, 130) – 1,0 метр; от границы земельного участка с кад. № 23:43:0209024:19 (ул. им. Олега Кошевого, 134) – 1,0 метр.**

Размещение планируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Олега Кошевого, 132 определено с учетом расположения в: приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); зоне затопления и подтопления, Сильное подтопление (глубина залегания грунтовых вод менее 0,3 м); III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40926/444/; III поясе зоны санитарной охраны Кировского водозабора; охранной зоны сетей газоснабжения; охранной зоны сетей водоотведения.

### 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.

## 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 полностью расположен в зоне затопления и подтопления, Сильное подтопление (глубина залегания грунтовых вод менее 0,3 м).*

*Земельный участок полностью расположен в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40926/444/.*

*Земельный участок полностью расположен в III поясе зоны санитарной охраны Кировского водозабора.*

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

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

## 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

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 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 так же в соответствии со:

СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства".

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 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

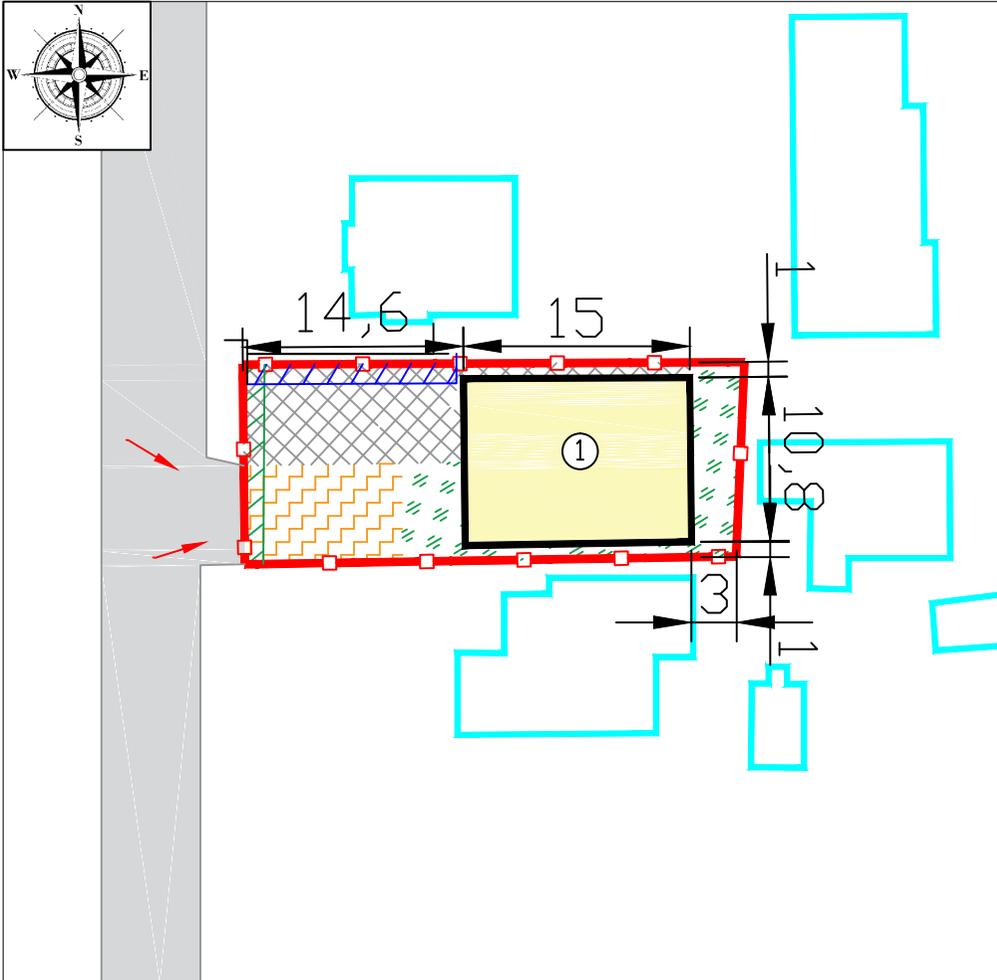
В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения; стена проектируемого объекта капитального строительства, обращенные к объектам защиты расположенным на земельном участке по адресу: ул. им. Олега Кошевого, 130, планируется противопожарной 1-го типа.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы ул. им. Олега Кошевого.



Мешковая М.А.

# Генплан земельного участка М 1:500



## 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 зона сетей водоотведения                  |
|  | Охранная зона сетей газоснабжения                  |

## Экспликация:

|   |  |
|---|--|
| 1 | Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом |
|---|--|

## Технико-экономические показатели:

|   |   |                   |
|---|---|-------------------|
| 1 | Площадь земельного участка                    | 426м <sup>2</sup> |
| 2 | Площадь застройки проектируемого жилого дома  | 162м <sup>2</sup> |
| 3 | Площадь застройки земельного участка          | 162м <sup>2</sup> |
| 4 | Общая площадь проектируемого жилого дома      | 140м <sup>2</sup> |
| 5 | Строительный объем проектируемого жилого дома | 710м <sup>3</sup> |
| 6 | Процент застройки земельного участка          | 38%               |
| 7 | Этажность проектируемого жилого дома          | 1                 |

## Зоны с особыми условиями использования территории

- Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный).
- Земельный участок полностью расположен в зоне затопления и подтопления, Сильное подтопление (глубина залегания грунтовых вод менее 0,3 м).
- Земельный участок полностью расположен в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40926/444/.
- Земельный участок полностью расположен в III поясе зоны санитарной охраны Кировского водозабора.
- Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.
- Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения.

|  |  |  |  |   |  |              |           |
|--|--|--|--|---|--|--------------|-----------|
|  |  |  |  | Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого одноэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Кошевого, 132 |  |              |           |
|  |  |  |  | Кадастровый номер<br>23:43:0209024:18   |  | Стадия<br>П  | Лист<br>5 |
|  |  |  |  | Масштаб 1:500   |  | г. Краснодар |           |
|  |  |  |  |   |  |              |           |