

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Коммунаров, 2/А кад. № 23:43:0131072:79

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 301 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 102 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 102 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 165 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 720 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 33,9 %
Этажность планируемого ОКС	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 10 м.
Назначение реконструируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Земельный участок площадью 301 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0131072:79, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Коммунаров, 2/А расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

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

**ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕПЯДУЮЩИХ
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 301 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 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем одноквартирных жилых домов».

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории плотной сложившейся застройки, учитывая факт размещения на соседнем земельном участке расположенном по адресу: ул. Коммунаров, 2 объекта капитального строительства на расстоянии 1,3 метра от совместной межи (что оказывает влияние на выбор места размещения планируемого ОКС в соответствии с требованиями СанПиН 1.2.3685-21 и СП 4.13130.2013), а также учитывая необходимость размещения в границах земельного участка парковки для личного транспорта, складываются условия при которых решение о размещении планируемого объекта капитального строительства на расстоянии 2 метра от границы отделяющей земельного участка, является максимально рациональным, и не оказывает негативного влияния на санитарно-бытовые условия на соседних земельных участках.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются отступы: от границы отделяющей земельный участок от земельного участка: с кад. № 23:43:0131072:60 (ул. Октябрьская, 39) – 2,0 метра; с кад. № 23:43:0131072:57 (ул. Коммунаров, 2) – 1,5 метра; с кад. № 23:43:0131072:78 (ул. Октябрьская, 41) – 2,0 метра.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Коммунаров, 2/А определено с учетом расположения в: приаэродромной территории Международный Аэропорт Краснодар (Пашковский); подзоне № 6 приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); охранной зоны сетей газоснабжения; охранной зоны воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815 № 23:43-6.2674.

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 Международного Аэропорт Краснодар (Пашиковский).

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815 № 23:43-6.2674.

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 1 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 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.

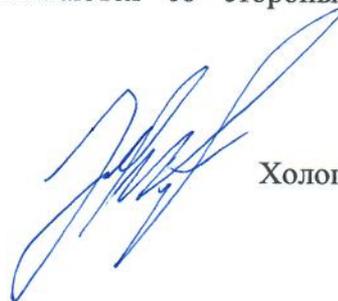
ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Подготовка к застройке территории должна осуществляться в соответствии с требованиями Строительных норм и правил "Благоустройство территорий" 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

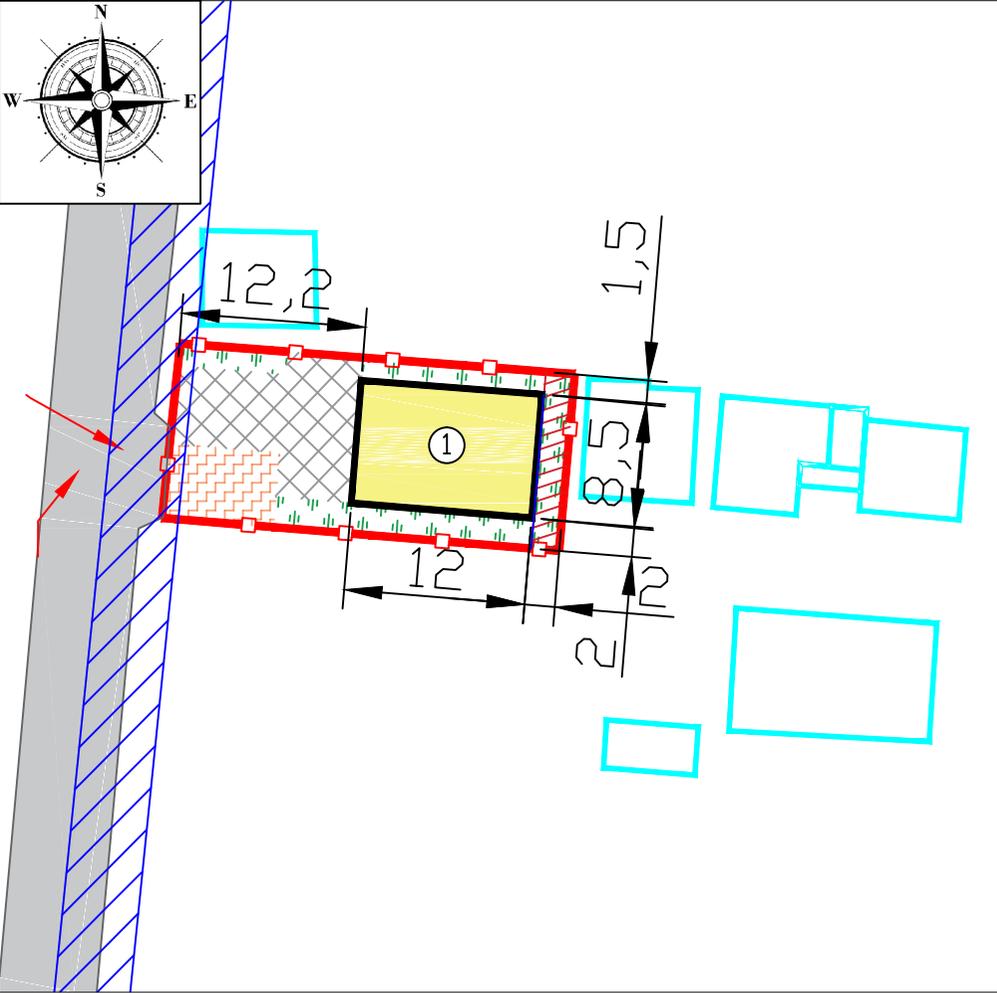
В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройством кранов для внутриквартирного пожаротушения.

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



Холопов Н.И.

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
	Охранные зоны сетей газоснабжения
	Охранная зона воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815 №23:43-6.2674

Экспликация:

1	Проектируемый индивидуальный жилой дом
---	--

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	301м ²
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	102м ²
3	Площадь застройки земельного участка	102м ²
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	165м ²
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	720м ³
6	Процент застройки земельного участка	33,9%
7	Этажность проектируемого жилого дома	2

Зоны с особыми условиями использования территории
 Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Международный Аэропорт Краснодар (Пашковский).
 Земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).
 Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.
 Земельный участок частично расположен в охранной зоне воздушной линии электропередач ВЛ-0,4 кВ ТП ЕЛ-5-815 № 23:43-6.2674.

					Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Елизаветинский сельский округ, ст-ца Елизаветинская, ул. Коммунаров, 2/А
					Кадастровый номер 23:43:0131072:79
					Стадия П
					Лист 6
					Листо 9
					Масштаб 1:500 г. Краснодар