

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Лесная, 108 кад. № 23:43:0307037:21

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 405 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 120,75 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 120,75 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 205 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 740 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 29,8 %
Этажность планируемого ОКС	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 9 м.
Назначение объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Согласно сведений ИСОГД, земельный участок площадью 405 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0307037:21, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Лесная, 108 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж. 1.1.

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**

Необходимость в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства обусловлено неблагоприятной по своим характеристикам площадью земельного участка. Площадь рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, и составляет 405 м.кв.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории плотной сложившейся застройки, учитывая наличие сетей инженерных коммуникаций сконцентрированных на границе земельного участка противоположной въезду, факт размещения на соседнем земельном участке расположенном по адресу: ул. Степана Разина, 42 объекта капитального строительства на расстоянии 0,85 метра от совместной межи (что оказывает влияние на выбор места размещения планируемого ОКС в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 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 1,3 метра от границы отделяющей земельный участок от земельного участка расположенного по адресу: ул. Лесная, 106, 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 расположенного по адресу: ул. Лесная, 106 – 1,3 метра.

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.

Площадь рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, и составляет 405 м².

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Лесная, 108 определено с учетом охранной зоны сетей газоснабжения, охранной зоны сетей водоснабжения, охранной зоны сетей водоотведения, приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», 3-го пояса санитарной охраны артезианских скважин.

На размещение проектируемого индивидуального жилого дома в установленных охранных зонах сетей газоснабжения и водоотведения, получены письменные согласия собственников сетей (приложение к настоящему обоснованию).

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 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» .

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.

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, отмотки 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

Отмотки вокруг строений приняты шириной 0,6 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", СП 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные.

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.

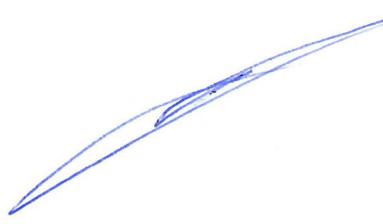
ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

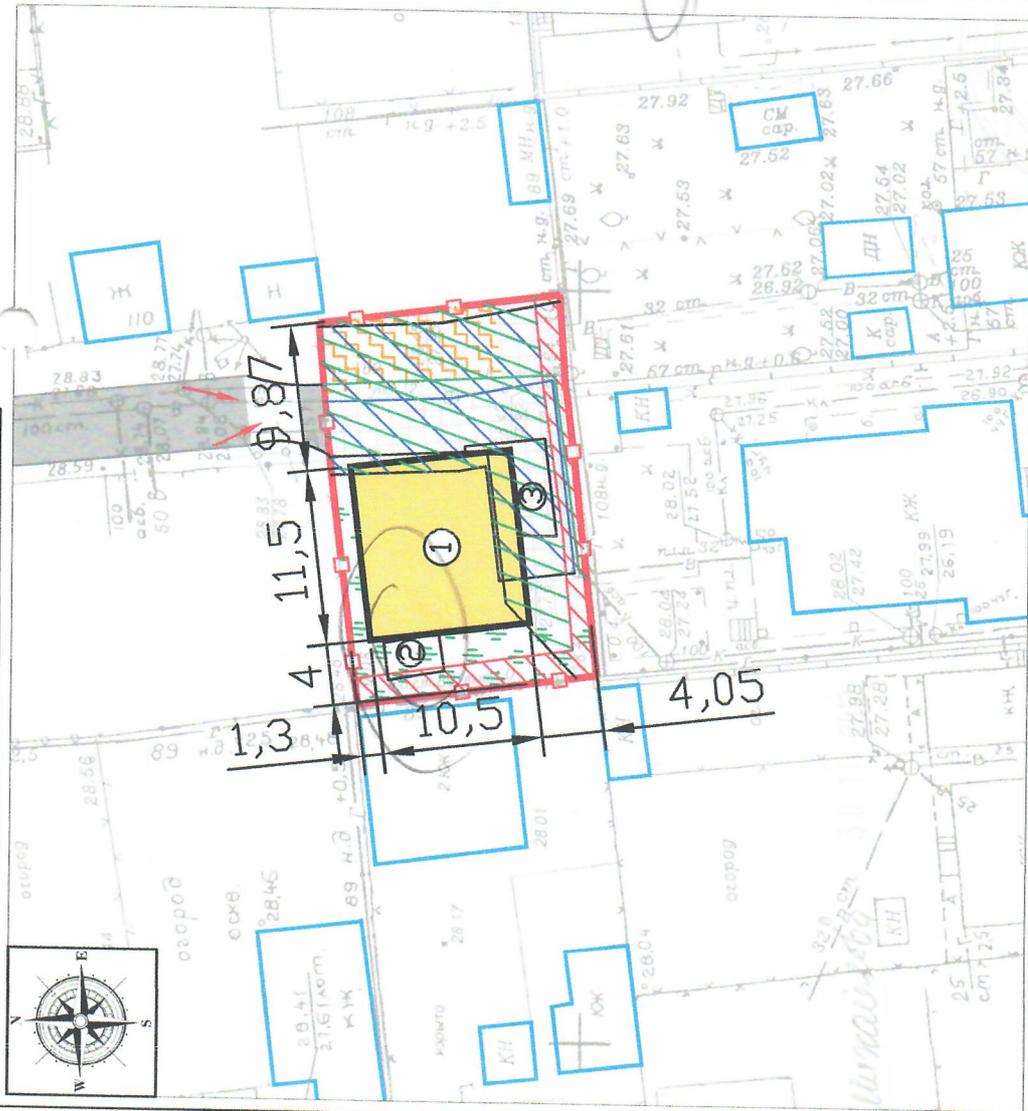
В соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения.

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



Бардиж Р.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 газопровода
	Охранные зоны сетей водоснабжения
	Охранные зоны сетей водоотведения

Экспликация:

1	Проектируемый индивидуальный жилой дом
2	Существующий индивидуальный жилой дом (подлежит демонтажу)
3	Существующий вспомогательный ОКС (подлежит демонтажу)

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	405 м ²
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	120,75 м ²
3	Площадь застройки земельного участка	120,75 м ²
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	205 м ²
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	740 м ³
6	Процент застройки земельного участка	29,8%
7	Этажность проектируемого жилого дома	2

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Решение городской думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.

Планируемый окс частично расположен в охранных зонах сетей водоснабжения и водоотведения.

Схема земельного участка с обозначением места размещения планируемого двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Лесная, 108

Кадастровый номер 23:43:0307037:21	Стадия	Лист	Листо
	II	5	6
Масштаб 1:500		г. Краснодар	