

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. 1-й Кузнечный Зарой, 33, кад. № 23:43:0308024:13

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 252 кв.м
Площадь застройки реконструируемого ОКС	- 50,63 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 93,2 кв.м
Общая площадь реконструируемого ОКС	- 87 кв.м
Строительный объем реконструируемого ОКС	- 420 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 37 %
Количество этажей в том числе подземных	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота реконструируемого ОКС	- 9,5 м.
Назначение реконструируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Земельный участок площадью 252 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0308024:13, по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. 1-й Кузнечный Зарой, 33 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж. 1.1.

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

На земельном участке расположены существующие объекты вспомогательного назначения (№2 на схеме).

**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 252 кв.м..

Реконструкция существующего индивидуального жилого дома (расположенного ближе к границам земельного участка чем установлено градостроительными регламентами) выполненная с приведением в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства невозможна, т.к. такая реконструкция приведет к нарушению целостности здания.

Вышеуказанные характеристики земельного участка ограничивает площадь возможной застройки и затрудняет 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 одноквартирные»; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем одноквартирных жилых домов».

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства необходимые для реконструкции ОКС составляют: от границы земельного участка расположенного по адресу: ул. 1-й Кузнечный Зарой, 35 – 1,0 метр; от границы земельного участка расположенного по адресу: ул. 1-й Кузнечный Зарой, 83 – 1,2 метра; от границы земельного участка с землями общего пользования (ул. 1-й Кузнечный Зарой) – 0,5 метра.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. 1-й Кузнечный Зарой, 33 определено с учетом приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранной зоны аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; зоны санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) № 23.43.2.1055; водоохранной зоны реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.460; прибрежной защитной полосы реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.459.

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. и 6

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 охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) № 23.43.2.1055.

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.460.

Земельный участок полностью расположен в прибрежной защитной полосе реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.459.

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 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", 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

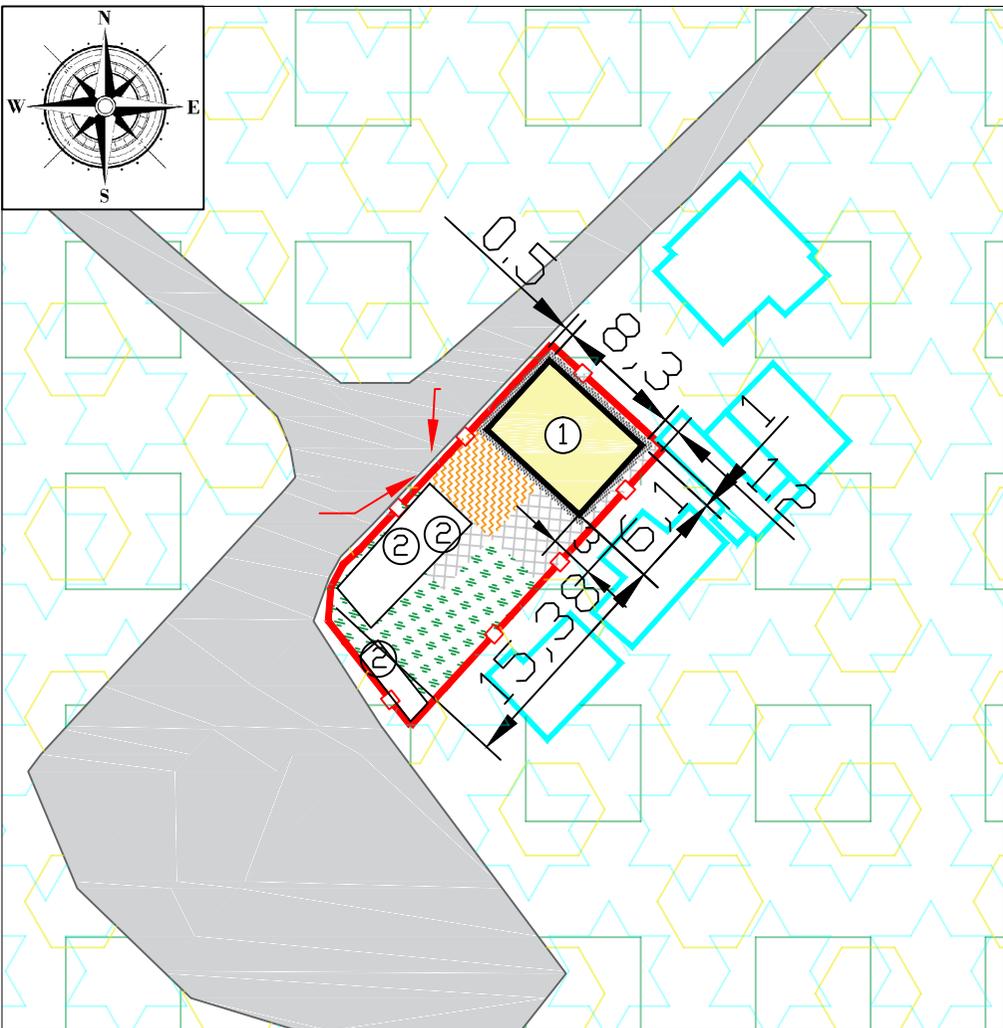
В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы 1-й Кузнечный Зарой.



Повелко Е.В.

Генплан земельного участка М 1:500



Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

Земельный участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) № 23.43.2.1055.

Земельный участок полностью расположен в водоохранной зоне реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.460.

Земельный участок полностью расположен в прибрежной защитной полосе реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.459

Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы реконструируемого жилого дома
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	ОКС расположенные на смежных земельных участках
	Площадка для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к ОКС
	Зона с особыми условиями использования территории № 23.43.2.1055
	Зона с особыми условиями использования территории № 23.43.2.460
	Зона с особыми условиями использования территории № 23.43.2.459

Экспликация:

1	Реконструируемый индивидуальный жилой дом
2	Существующий объект вспомогательного назначения

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	252м ²
2	Площадь застройки реконструируемого жилого дома	50,63м ²
3	Площадь застройки земельного участка	93,2м ²
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	87м ²
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	420м ³
6	Процент застройки земельного участка	37%
7	Этажность реконструируемого жилого дома	2

				Схема земельного участка с обозначением места размещения реконструируемого индивидуального жилого дома расположенного по адресу: г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. 1-й Кузнечный Зарой, 33			
				Кадастровый номер 23:43:0308024:13	Стадия	Лист	Листо
					П	6	9
				Масштаб 1:500	г. Краснодар		