

**Обоснование необходимости получения разрешения на
отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства объекта капитального строительства
по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 99
кад. № 23:43:0306015:71**

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 614 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 402 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 402 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 490 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 3880 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 65,5 %
Этажность планируемого ОКС	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 10 м.
Назначение проектируемого объекта	- магазин
Процент озеленения земельного участка	- 11,9 %

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

Земельный участок площадью 614 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0306015:71, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 99 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) согласно правил землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар.

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): магазин.

**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.

Инженерно-геологические характеристики земельного участка неблагоприятны 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 границы отделяющей земельный участок от земельного участка: ул. Кавказская, 134 – 0,5 метра; ул. Шевченко, 97 – 1,0 метр; от земель общего пользования со стороны ул. Кавказской – 1,0 метр; процент застройки земельного участка – 65,5%; процент озеленения земельного участка – 11,9 %.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Шевченко, 99 определено с учетом расположения в: общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории); подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48); подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал»; 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; охранной зоне сетей водоснабжения; водоотведения.

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 отмоксти 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 полностью расположен в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1).

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48).

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №36292/265 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». ✓

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения; водоотведения.

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА

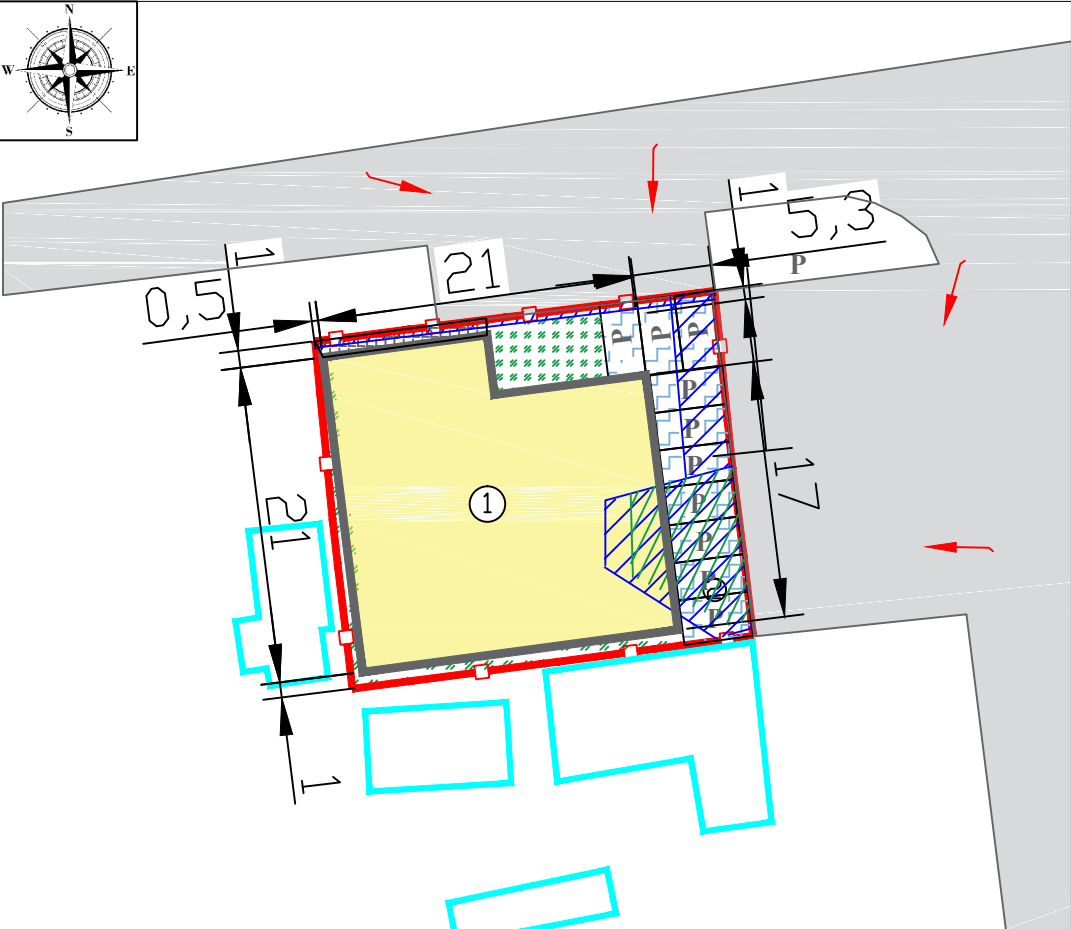
Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории участка, минимального объема земляных работ.

Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы предотвратить попадание поверхностных стоков на соседние участки.

Незагрязненные поверхностные стоки со стороны главного фасада 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.

Генплан земельного участка М 1:500



Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории).
Земельный участок полностью расположен в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1).
Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 9 (сектор 5 часть 1, 30, 48).
Земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.
Земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.
Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.
Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения; водоотведения.

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

Экспликация:

1	Проектируемое здание магазина
2	Существующий объект капитального строительства (подлежит демонтажу)

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	614м ²
2	Площадь застройки проектируемого ОКС	402м ²
3	Площадь застройки земельного участка	402м ²
4	Общая площадь проектируемого ОКС	490м ²
5	Строительный объем проектируемого ОКС	3880м ³
6	Процент застройки земельного участка	65,5%
7	Этажность проектируемого ОКС	2
8	Высота проектируемого ОКС	10м
9	Процент озеленения земельного участка	11,9%

					Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного здания магазина по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. им. Шевченко, 99			
					Кадастровый номер 23:43:0306015:71	Стадия	Лист	Листо
						П	6	9
					Масштаб 1:500		г. Краснодар	