

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Некрасова, 45 кад. № 23:43:0144035:27

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 428	кв.м	✓
Площадь застройки реконструируемого ОКС	- 156,3	кв.м	✓
Площадь застройки земельного участка	- 193,5	кв.м	
Общая площадь реконструируемого ОКС	- 119	кв.м	
Строительный объем реконструируемого ОКС	- 520	куб.м	
Процент застройки земельного участка	- 45,2	%	✓
Этажность реконструируемого ОКС	- 1		✓
Подземных этажей	- 0		
Высота реконструируемого ОКС	- 4	м.	
Назначение реконструируемого объекта	- индивидуальный жилой дом		

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

Земельный участок площадью 428 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0144035:27, по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Некрасова, 45 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж. 1.1.

Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции 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 428 кв.м..

Отсутствие возможности провести реконструкцию ОКС без увеличения площади застройки путем надстройки второго этажа обусловлено проживанием в нем граждан инвалидов, ограниченные возможности которых будут накладывать ограничения на доступность второго этажа.

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 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных жилых домов».

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются отступы от границы отделяющей земельный участок от земельного участка с: кад. № 23:43:0144035:23 – 1,31 метра; кад. № 23:43:0144035:28 – 1,95 метра; кад. № 23:43:0144035:20 – без отступа от границы; кад. № 23:43:0144035:25 – без отступа от границы; кад. № 23:43:0144035:21 – без отступа от границы.

Размещение реконструируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, улица Некрасова, 4 определено с учетом: расположения в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома; расположения в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранной зоны сетей водоснабжения; 3-го пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин.

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-ППБ;
- 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 радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома.

Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

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

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.

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:

СНиП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка сельских населенных пунктов", СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", СанПин 42128-4690-88 "Санитарные правила территории населенных мест", СН 245-71 "Санитарные нормы проектирования промышленных территорий с соблюдением санитарных разрывов, проветриваемое™ участка, инсоляции жилых помещений и садового участка", 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.

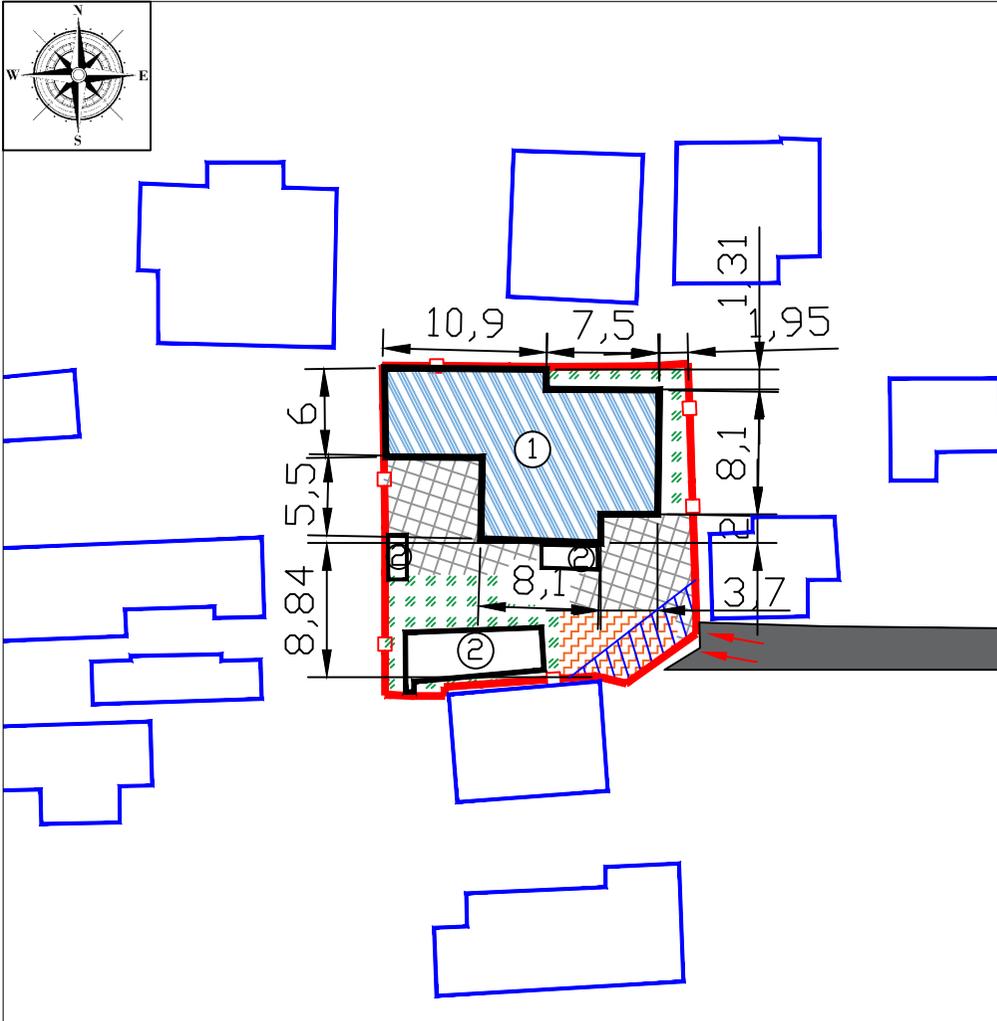
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты", планируется оборудование объекта защиты автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения. проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы Некрасова.



Камбарьянц Э.Е.

Генплан земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы реконструируемого жилого дома
	Асфальтобетонное покрытие
	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 водоснабжения

Экспликация:

1	Реконструируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом
2	Существующее строение вспомогательного назначения

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	428м ²
2	Площадь застройки реконструируемого жилого дома	156,3м ²
3	Площадь застройки земельного участка	193,5м ²
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	119м ²
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	520м ³
6	Процент застройки земельного участка	45,2%
7	Этажность проектируемого жилого дома	1

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома.

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

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.

				Схема земельного участка с обозначением места размещения реконструируемого одноэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: город Краснодар, Прикубанской внутригородской округ, ул. Некрасова, 45			
				Кадастровый номер 23:43:0144035:27	Стадия	Лист	Листо
					П	6	9
				Масштаб 1:500	г. Краснодар		