

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Фабричная, 50 кад. № 23:43:0405035:14

**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	- 170 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 170 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 319 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 1620 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 42 %
Этажность планируемого ОКС	- 3
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 12 м.
Назначение проектируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Земельный участок площадью 405 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0405035:14, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Фабричная, 50 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 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 405 кв.м..

Вышеуказанная характеристика 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 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, при этом факт размещения на соседнем земельном участке индивидуального жилого дома на расстоянии 1,4 метра от совместной межи оказывает влияние выбор расположения проектируемого ОКС в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СП 4.13130.2013, учитывая необходимость размещения в границах земельного участка парковки для личного транспорта, а также учитывая наличие в фасадной части земельного участка охранной зоны линии электропередачи, складываются условия при которых решение о размещении проектируемого объекта капитального строительства на расстоянии 2,0 метра от границы земельного участка с кад. № 23:43:0405035:9 (тыльная граница), является единственно возможным и максимально рациональным, а также не оказывает негативного влияния на санитарно-бытовые условия на соседних земельных участках.

Планируемое размещение обеспечивает инсоляцию не менее двух комнат более 2 часов в день с 22 февраля по 22 октября.

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства необходимые для строительства ОКС составляют от: границы отделяющий земельный участок от земельного участка по адресу ул. Фабричная, 48 кад. № 23:43:0405035:18 – 1,7 метра; границы отделяющий земельный участок от земельного участка по адресу ул. Фабричная, 52 кад. № 23:43:0405035:26 – 2,0 метра; границы отделяющий земельный участок от земельного участка по адресу ул. Северная, 49 кад. № 23:43:0405035:9 – 2,0 метра.

Размещение планируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Фабричная, 50 определено с учетом охранной зоны аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранной зоны сетей газоснабжения; охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-220 кВ.

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 - ПШБ;
- 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 частично расположен в охранной зоне воздушной линии электропередачи ВЛ-220 кВ.

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

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

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.

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 0,7 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", 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" СП 82.13330.2011. 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.

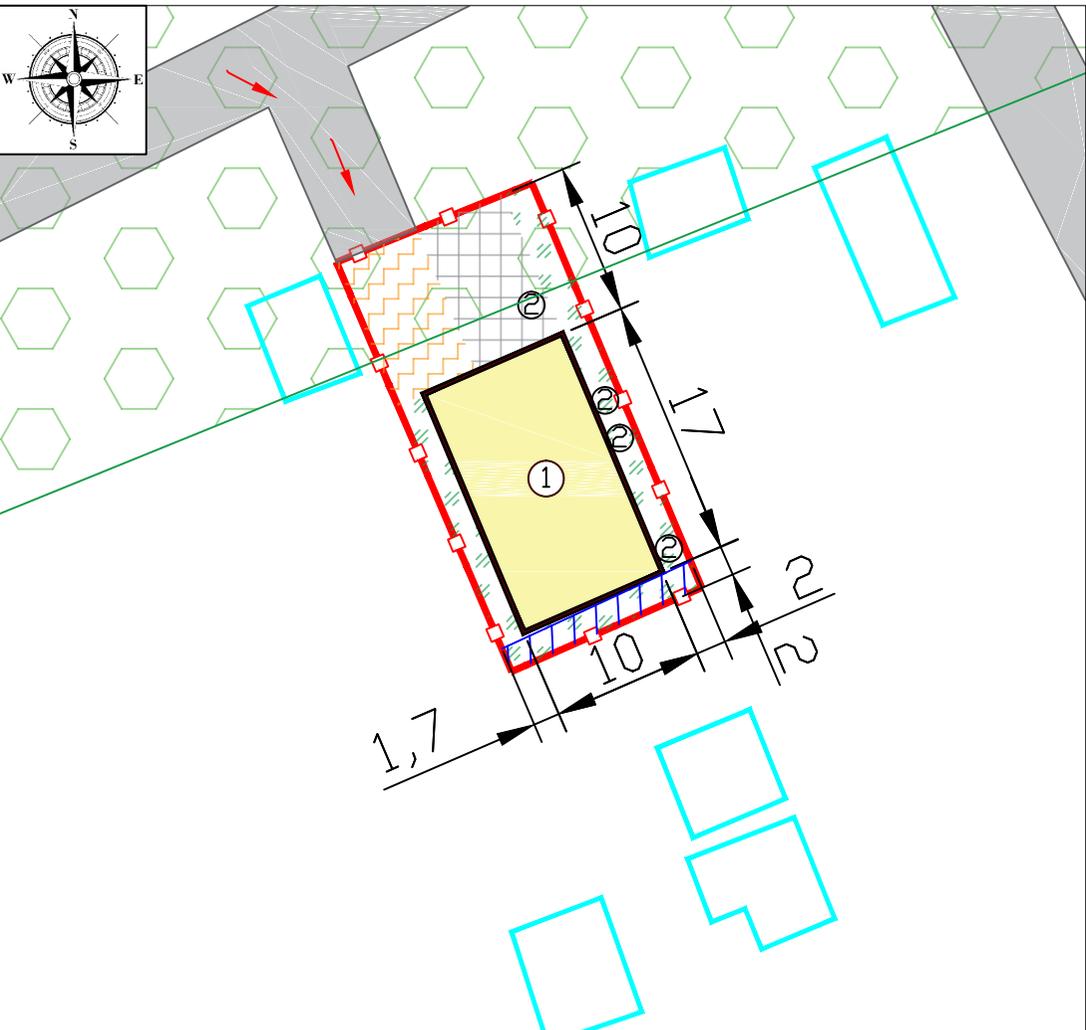
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения. Обеспечиваются проезды и подъезды для пожарной техники со стороны ул. Фабричной.



Щербаков Д.В.

Генплан земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы проектируемого ОКС
	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
	Охранная зона сетей газоснабжения
	Охранная зона линии электропередачи ВЛ-220 кВ

Экспликация:

1	Проектируемый объект капитального строительства
2	Существующий ОКС (подлежит демонтажу)

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	405м ²
2	Площадь застройки ОКС	170м ²
3	Площадь застройки земельного участка	170м ²
4	Общая площадь проектируемого ОКС	319м ²
5	Строительный объем проектируемого ОКС	1620м ³
6	Процент застройки земельного участка	42%
7	Этажность проектируемого ОКС	3

Зоны с особыми условиями использования территории

- Земельный участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.
- Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».
- Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.
- Земельный участок частично расположен в охранной зоне воздушной линии электропередачи ВЛ-220 кВ

					Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого трехэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Фабричная, 50			
					Кадастровый номер 23:43:0405035:14	Стадия	Лист	Листо
						П	5	6
					Масштаб 1:500	г. Краснодар		