

**Обоснование необходимости получения разрешения на
отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства объекта капитального строительства
по адресу: Краснодарский край, город Краснодар,
Центральный внутригородской округ,
ул. Карасунская Набережная, 129
кад. № 23:43:0304055:251**

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 432 кв.м
Площадь застройки проектируемого ОКС	- 102,3 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 173,3 кв.м
Общая площадь проектируемого ОКС	- 160 кв.м
Строительный объем проектируемого ОКС	- 780 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 40,1 %
Количество этажей в том числе подземных	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота проектируемого ОКС	- 6,3 м.
Назначение проектируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Земельный участок площадью 432 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0304055:251, по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Карасунская Набережная, 129 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

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): индивидуальный жилой дом.

На земельном участке расположен существующий индивидуальный жилой дом (№3 на схеме).

На земельном участке расположен существующий подлежащий демонтажу объект вспомогательного назначения (№3 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 432 кв.м.

Вышеуказанные характеристики земельного участка затрудняют 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 многоквартирные».

Планируемое размещение обеспечивает инсоляцию не менее двух комнат более 3 часов в день с 22 февраля по 22 октября.

Геометрия и габаритные размеры проектируемого жилого дома обусловлены объемно-планировочными решениями для обеспечения комплекса помещений, предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяют уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания.

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства необходимые для строительства ОКС составляют, от земельного участка: с кад. № 23:43:0304055:169 (ул. Карасунская Набережная, 131) – 2,0 метра; с кад. № 23:43:0304055:253 (ул. Карасунская Набережная, 127/1) – 1,31 метра.

Размещение проектируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Карасунская Набережная, 129 определено с учетом расположения в: общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный)(до установления приаэродромной территории); 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины; зонах ограничения от объектов связи; границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4339. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки РТРС "Краснодарский КРТПЦ" - РТС Краснодар; подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1); подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1); подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; охранной зоне сетей водоснабжения; охранной зоне сетей водоотведения; охранной зоне сетей газоснабжения; охранной зоне линии электропередач ВЛ-0,4 кВ от ТП-870.

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.

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 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины.

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

Земельный участок полностью расположен в зонах ограничения от объектов связи.

Земельный участок полностью расположен в границах в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4339; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки РТРС "Краснодарский КРТЦ" - РТС Краснодар

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 (Пашиковский) часть 7 (сектор 4 часть 1).

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

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

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне линии электропередач ВЛ-0,4 кВ от ТП-870.

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 также 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" СП 82.13330.2016. 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; стены проектируемого объекта капитального строительства, обращенная к соседнему объекту защиты планируется противопожарной 1-го типа.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Карасунской Набережной.

 Кулешов А.А.
Кулешов А.А.
по доверенности

Земельный участок полностью расположен в общей приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

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

Земельный участок полностью расположен в границах в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.4339; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки РТРС "Краснодарский КРТНЦ" - РТС
Краснодар

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 приаэропортовой территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1).

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

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

емельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.

емельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения.

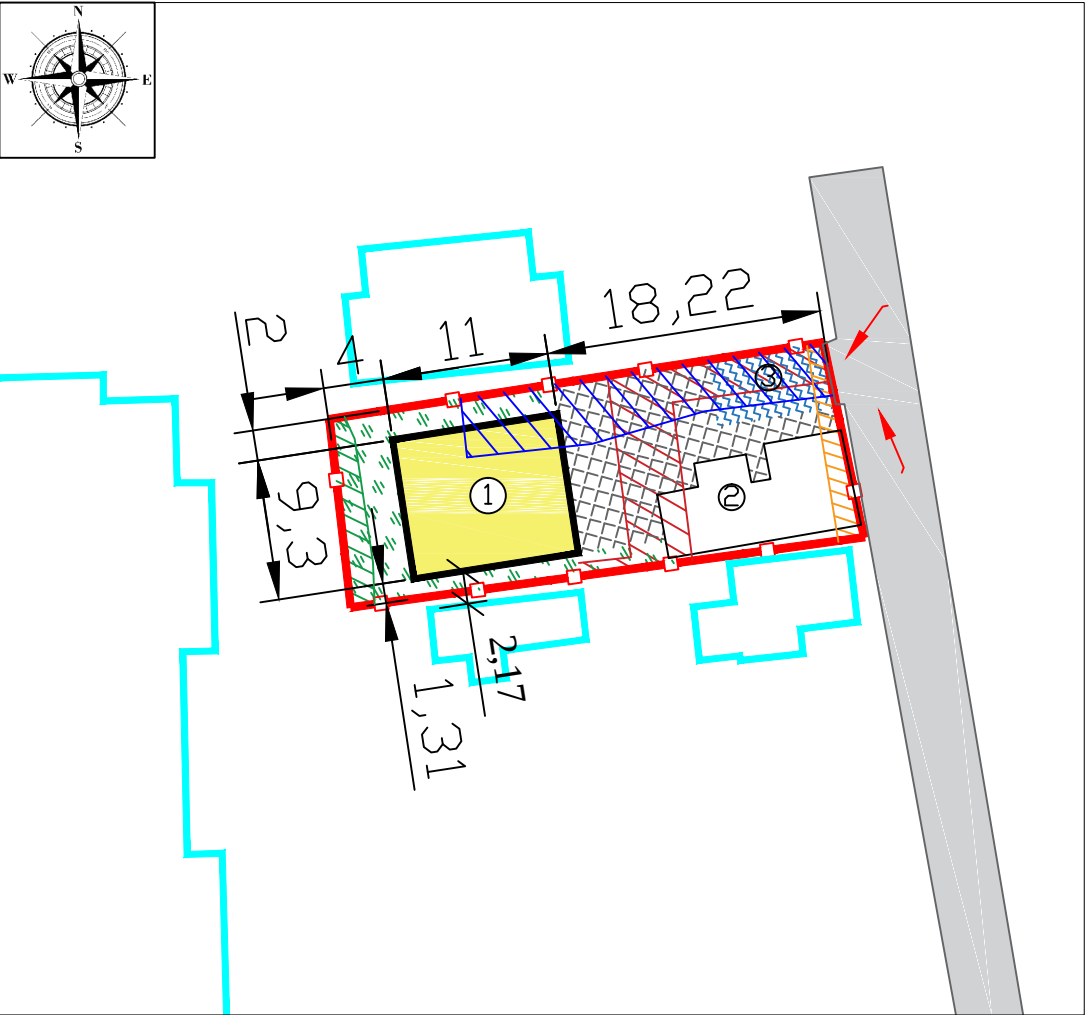
емельный участок частично расположен в охранной зоне сетей энергоснабжения.

ремелный участок частично расположен в охранной зоне линии электропередач ВЛ-0,4 кВ от ТП-870.

Место расположения объекта

						Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Карасунская Набережная, 129	Стадия	Лист	Листов
							П	7	9
							Кадастровый номер 23:43:0304055:251		
						Масштаб 1:500			
						г. Краснодар			

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 смежных земельных участках
	Площадка для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к ОКС
	Охранная зона сетей газоснабжения
	Охранная зона линии электропередач ВЛ-0,4 кВ от ТП-870
	Охранная зона сетей водоотведения
	Охранная зона сетей водоснабжения

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	432м ²
2	Площадь застройки проектируемого ОКС	102,3м ²
3	Площадь застройки земельного участка	173,3м ²
4	Общая площадь проектируемого ОКС	160м ²
5	Строительный объем проектируемого ОКС	780м ³
6	Процент застройки земельного участка	40,1%
7	Этажность проектируемого ОКС	2
8	Высота проектируемого ОКС	6,3м

Экспликация:

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

					Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Карасунская Набережная, 129			
					Кадастровый номер 23:43:0304055:251	Стадия	Лист	Листо
						П	6	9
					Масштаб 1:500		г. Краснодар	