

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ
РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (приаэродромная территории аэродрома
«Краснодар-Центральный»; охранная зона аэропорта и аэродрома
гражданской авиации до установления приаэродромной территории;
зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО
"Аванта" г. Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от
химического загрязнения) № 23.43.2.1055; водоохранная зона реки
Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы
Елизаветинской муниципального образования город Краснодар №
23.43.2.460; прибрежная защитная полоса реки Кубань на участке от
Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской
муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.459)**

Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный
внутригородской округ, ул. 1-й Кузнечный Зарой, 33
кад. № 23:43:0308024:13

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ИСПРАШИВАЕМОГО ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СНиПам И ОГРАНИЧЕНИЯМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (приаэродромная территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) № 23.43.2.1055; водоохранная зона реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.460; прибрежная защитная полоса реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.459)

Согласно схемы земельного участка с обозначением места размещения реконструируемого индивидуального жилого дома, предоставленной Повелко Е.В., этажность, процент застройки, соответствуют регламенту зоны застройки Ж.1.1..

1. По соблюдению противопожарных норм.

Реконструируемый индивидуальный жилой дом (далее по тексту - ОКС) на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. 1-й Кузнечный Зарой, 33, кад. № 23:43:0308024:13, принят максимальными размерами в плане 6,1x8,3 метров, степени огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности С0.

В соответствии с п. 4. СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 должны составлять - 6 метров.

Согласно предоставленной заказчиком обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства планируется оборудование реконструируемого объекта капитального строительства автоматическими установками пожаротушения и устройством кранов для внутриквартирного пожаротушения. Реконструируемое здание не ограничивает доступ пожарных машин, обеспечиваются требуемые проезды и подъезды для пожарной техники.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ

РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту' - СП 4.13130.2013), п. 5.3.3. «Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения».

На основании вышеуказанного:

- Реконструируемое здание не ограничивает доступ пожарных машин, обеспечиваются требуемые проезды и подъезды для пожарной техники;
- Собственником рассматриваемого земельного участка были предусмотрены противопожарные мероприятия в соответствии с СП 4.13130.2013.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

2. По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту' - СП 42.13330.2016) «.....расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Реконструируемый ОКС принят размерами в плане 6,1x8,3 метров, согласно графической части - лист схемы размещения планируемого ОКС, (приложение к Обоснованию уменьшения предельных параметров земельного участка), располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

3. По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6, (ст. 32. Е. 1.1.. 1.1.4., 7) нормативное расстояние от реконструируемое ОКС до границ соседних земельных участков составляет 3,0 м. но т.к. рассматриваемый земельный участок обладает неблагоприятными характеристиками, в частности: размер земельного участка меньше установленного градостроительными регламентами; то при этом расстояние от

ОКС до границ соседнего земельного участка может быть уменьшено в соответствии со ст. 10 «Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6, при получении Застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Этажность реконструируемое ОКС, процент застройки земельного участка, соответствуют требованиям Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. 1-й Кузнечный Зарой, 33, кад. № 23:43:0308024:13, а также: - при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

отступ от границ соседних земельных участков до реконструируемого объекта капитального строительства можно сократить.

Земельный участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

В соответствии с п.3 ст.4 Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах приаэродромных территорий или полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов. Граница приаэродромной территории не установлена в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, в связи с чем перечень ограничений использования земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности не определен.

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.

Согласно проекту организации зон санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар в Заключении о соответствии предполагаемого

использования участка санитарным правилам (приложение №4) п.11: Класс объекта по санитарной классификации, соответствие ориентировочному размеру санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1. 1200-03, и возможность ее организации: не классифицируется. Режим использования установлен в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02. Мероприятия по третьему поясу: Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или не правильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. На территории третьего пояса ЗСО запрещается: - строительство новых объектов, без согласования ТО Роспотребнадзора по Краснодарскому краю и Управление по недропользованию по Краснодарскому краю; - сброс неочищенных хозяйственно-фекальных и промышленных сточных вод в существующую эрозионно-гидрографическую систему; - размещение складов, ядохимикатов, минеральных удобрений и др. объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод; Санитарные мероприятия в пределах третьего пояса ЗСО должны выполняться владельцами объектов, оказывающих или могущих оказать отрицательное влияние на качество воды источника водоснабжения.

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

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ, в границах водоохранной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на

территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, предусмотренными для водоохранных зон, дополнительно запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ, в границах водоохранной зоны запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных

хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Размещение реконструируемого индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу: 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.

Вывод: Учитывая изложенное, исходя из схемы земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. 1-й Кузнечный Зарой, 33, кад. № 23:43:0308024:13 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от реконструируемого объекта капитального строительства до границ с земельными участками расположенными по адресу: ул. 1-й Кузнечный Зарой, 35 – 1,0 метр; 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 - соответствует требованиям технических регламентов, СНиПам, ограничениям использования земельного участка (приаэродромная территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; зона санитарной охраны водозаборных скважин на территории ОАО "Аванта" г. Краснодар (3 пояс - зона режима ограничений от химического загрязнения) № 23.43.2.1055; водоохранная зона реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.460; прибрежная защитная полоса реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар № 23.43.2.459).

Руководитель: _____



22.10.2020

МП



**СОЮЗ
"КОМПЛЕКСНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ"**

ТЕЛЕФОН.: 8 (861) 992-09-03, 8 (861) 992-09-02 | САЙТ: www.kop-sro.ru | E-MAIL: info@sro-47.ru

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ**

14.10.2020 г. 1238
(дата) (номер)

Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков», Союз «КОП»
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

350088, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/6,
<http://www.kop-sro.ru>, info@sro-47.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального
сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-133-01022010

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана

Общество с ограниченной ответственностью «Зодчий-К»

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя -
физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Зодчий-К», ООО «Зодчий-К»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2308256175
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1182375038075
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350020, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Им. Дзержинского, д.33, офис 1
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	-----
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	2616
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.04.2019
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	30.04.2019, решение совета директоров № 507
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	30.04.2019
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-----
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-----
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания,	

**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 многоквартирные»; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных 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.

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, 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 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.

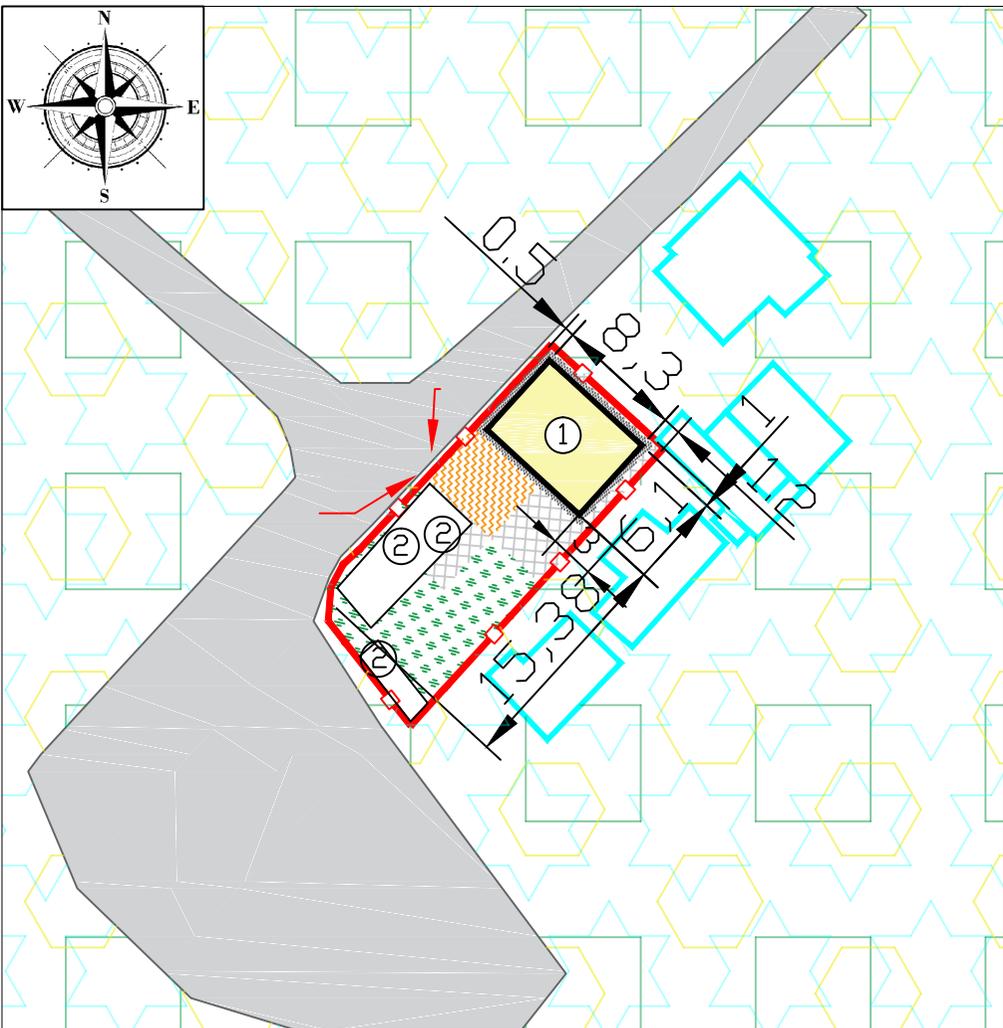
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

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 охранный 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		