

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Пашковский сельский округ, х. Ленина, ул. Наримановская, 12/1 кад. № 23:43:0432033:1374

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 1937 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 1375,6 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 1375,6 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 1200 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 5850 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 71 %
Этажность планируемого ОКС	- 1
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 4,2 м.
Назначение проектируемого объекта	- магазин

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

Земельный участок площадью 1937 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0432033:1374, по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Пашковский сельский округ, х. Ленина, ул. Наримановская, 12/1 расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж.2.

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**

Конфигурация рассматриваемого земельного участка неблагоприятна для застройки, при максимальной длине 142,5 метра, ширина составляет 12,5 метра. Данная характеристика земельного участка ограничивает площадь возможной застройки и затрудняет разработку проектной документации объекта капитального строительства в

соответствии с СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения"; N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных жилых домов».

К неблагоприятным характеристикам ограничивающим площадь застройки относится наличие на рассматриваемом земельном участке большого количества сетей инженерных коммуникаций, сконцентрированных на фасадной части земельного участка. Сети ЛЭП проходящие от фасадной до тыльной стороны земельного участка, перенос которых возможен на фасадную часть земельного участка. Охранные зоны вышеуказанных инженерных сетей, учитывая небольшую ширину земельного участка, не позволяет возвести ОКС без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Минимальная ширина земельного участка на установлена градостроительными регламентами для зоны Ж.2. согласно «Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар». При этом к характеристикам ширины здания предъявляются эксплуатационные требования и требования по безопасности.

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки составит 6,5 метра.

Данная ширина противоречит требованиям СП 1.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы".

Учитывая необходимость соблюдения требований «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 22.12.2016 N 30 п.6, от 20.07.2017 № 40 п. 17) в части устройства на земельном участке мест для парковки транспорта, складываются условия при которых решение о размещении планируемого объекта капитального строительства на расстоянии 0,5 метра от границы отделяющей земельный участок от земельного участка с кад. № 23:43:0432033:809 и на расстоянии 3 метров от фасадной границы земельного участка, является максимально рациональным, и не оказывает негативного влияния на санитарно-бытовые условия на соседних земельных участках.

Параметрами отклонения для проектируемого объекта капитального строительства являются отступы: от границы отделяющей земельный участок от земельного участка с кад. № 23:43:0432033:809 (ул. Наримановская, 12) – 0,5 метра. Процент застройки земельного участка – 71%

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.

Неблагоприятными характеристиками не позволяющими произвести строительство ОКС без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, является конфигурация земельного участка, а также инженерно-геологические характеристики.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Пашковский сельский округ, х. Ленина, ул. Наримановская, 12/1 определено с учетом

приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; 3-го пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин; охранной зоны ЛЭП; охранной зоны КЛ 10 кВ НС-8-II Р-201 - 1848/4; в охранной зоны КЛ 10 кВ ХЛ-8 Р-204-1848/3, охранной зоны сетей водоотведения.

Получены технические условия на перенос инженерных сетей водоотведения (ТУ от 23.07.2019 № ИД-4-80-19 ООО "Краснодар Водоканал"); сетей ЛЭП; КЛ 10 кВ НС-8-II Р-201 - 1848/4; КЛ 10 кВ ХЛ-8 Р-204-1848/3.

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 ОКС, устройства площадки для стоянки автотранспорта, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, 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 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» .

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны

артезианских скважин.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.06.2019 N_° 99/2019/267819625 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0432033:1374 частично расположен в охранной зоне КЛ 10 кВ НС-8-II Р-201 - 1848/4, в охранной зоне КЛ 10 кВ ХЛ-8 Р-204-1848/3.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей водоотведения (согласно ТУ от 23.07.2019 № ИД-4-80-19 ООО "Краснодар Водоканал" предусмотрен вынос сети канализации).

Земельный участок частично расположен в охранной зоне ЛЭП.

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.

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 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка сельских поселений", СанПин 42128-4690-88 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест", СНиП 21-01-97 "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 СП 82.13330.2011 "Благоустройство территорий". 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.

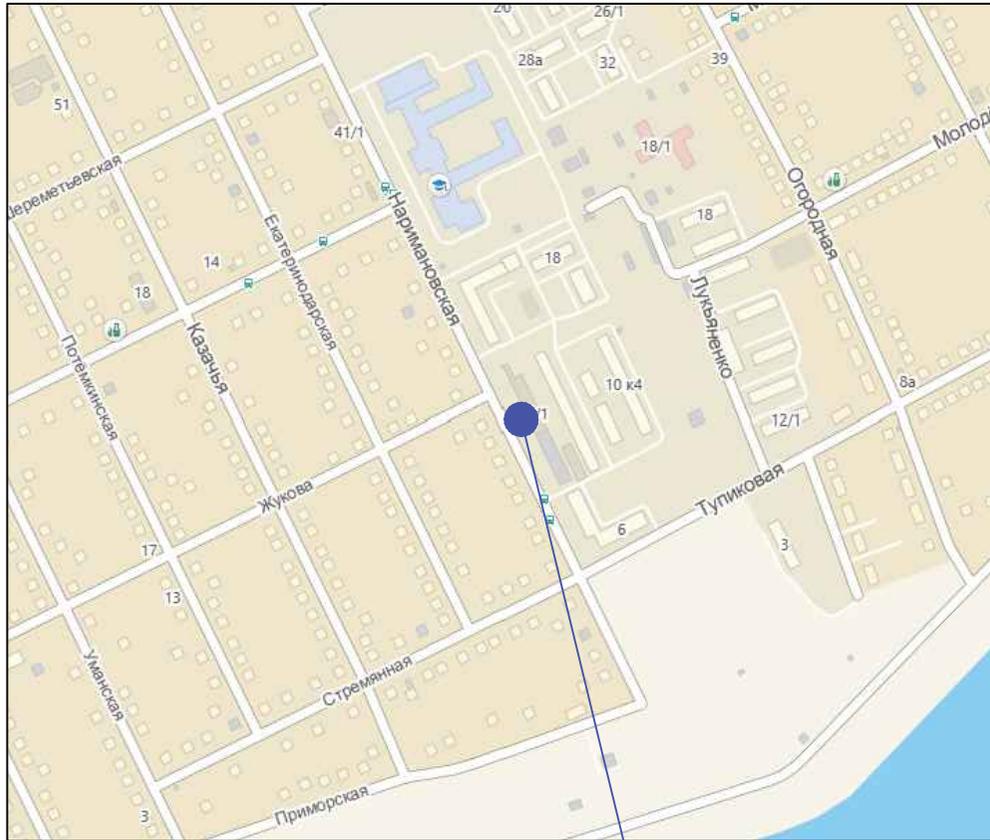
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" стена проектируемого ОКС направленная на соседний объект защиты, планируется без оконных проемов, а также устройство кровли планируется из негорючих материалов. Планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы Наримановской.



Ситуационный план



Место расположения объекта

Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы проектируемого ОКС
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	ОКС расположенные на смежных земельных участках
	Площадка для парковки транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к ОКС
	Охранная зона ЛЭП
	Охранная зона электрокабеля по сведениям ЕГРН
	Охранная зона сетей водоотведения

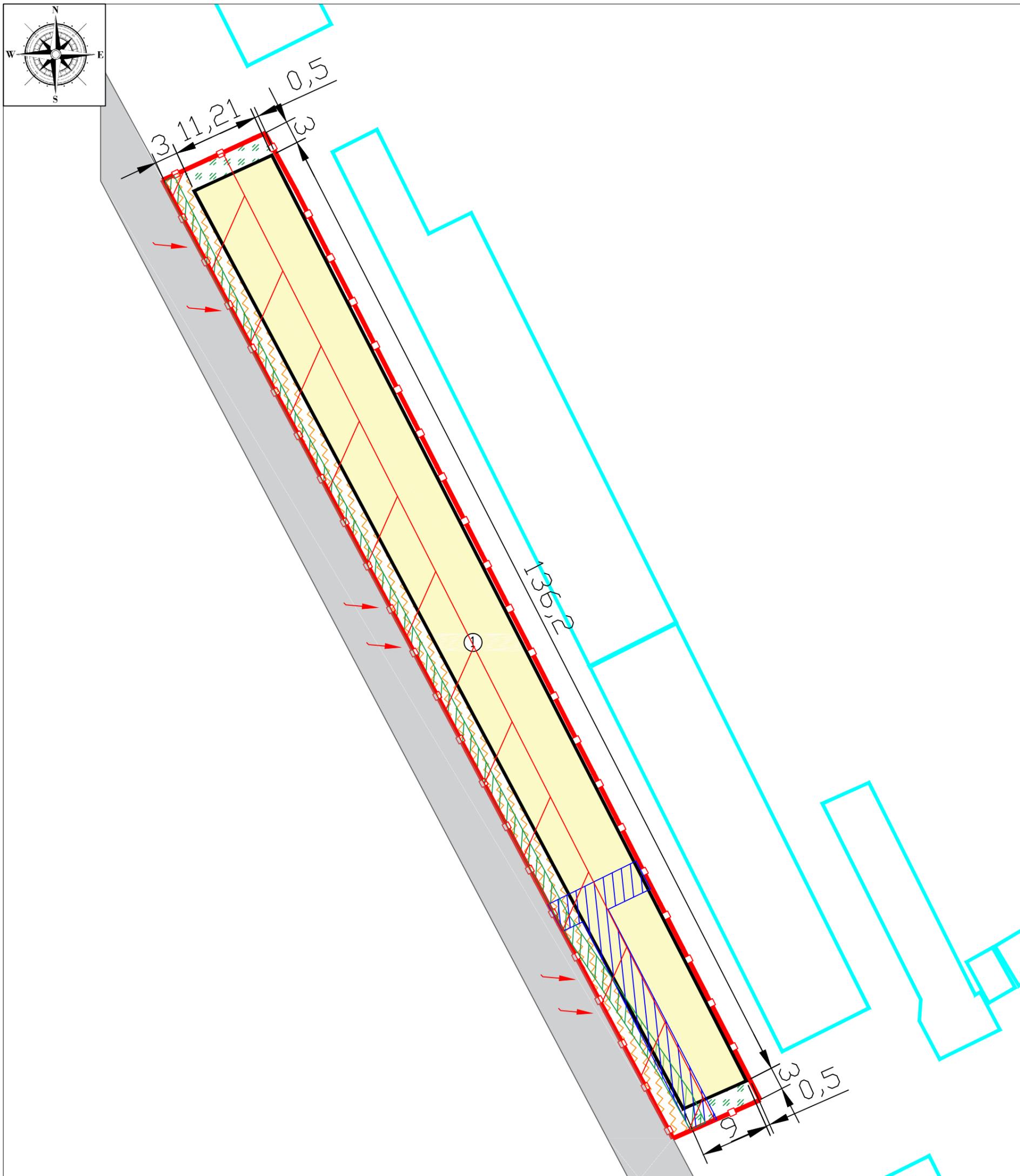
Экспликация:

1	Проектируемый ОКС
---	-------------------

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	1937м ²
2	Площадь застройки проектируемого ОКС	1375,6м ²
3	Площадь застройки земельного участка	1375,6м ²
4	Общая площадь проектируемого ОКС	1200м ²
5	Строительный объем ОКС	5850м ³
6	Процент застройки земельного участка	71%
7	Этажность ОКС	1

				Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого объекта капитального строительства расположенного по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Пашковский сельский округ, х. Ленина, ул. Наримановская, 12/1			
				Кадастровый номер 23:43:0432033:1374	Стадия	Лист	Листов
				г. Краснодар			



Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Решение городской думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

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

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19.06.2019 N_° 99/2019/267819625 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0432033:1374 частично расположен в охранной зоне КЛ 10 кВ НС-8-II Р-201 - 1848/4, в охранной зоне КЛ 10 кВ ХЛ-8 Р-204-1848/3.

Земельный участок частично расположен охранной зоне сетей водоотведения (согласно ТУ от 23.07.2019 № ИД-4-80-19 ООО «Краснодар Водоканал» предусмотрен вынос сети канализации).

Земельный участок частично расположен охранной зоне ЛЭП.

Для возведения объекта капитального строительства предусмотрен перенос инженерных сетей.

					Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого объекта капитального строительства расположенного по адресу: Краснодарский край, муниципальное образование город Краснодар, Пашковский сельский округ, х. Ленина, ул. Наримановская, 12/1			
					Кадастровый номер 23:43:0432033:1374	Стадия П	Лист 6	Лист 9
					Масштаб 1:500	г. Краснодар		