

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Площадь земельного участка | - 400 кв.м |
| Площадь застройки планируемого ОКС | - 281,48 кв.м |
| Площадь застройки земельного участка | - 281,48 кв.м |
| Общая площадь планируемого ОКС | - 520 кв.м |
| Строительный объем планируемого ОКС | - 1820 куб.м |
| Процент застройки земельного участка | - 70,37 % |
| Этажность планируемого ОКС | - 2 |
| Подземных этажей | - 0 |
| Высота планируемого ОКС | - 9 м. |
| Назначение проектируемого объекта | - здание бытового обслуживания |

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

Земельный участок площадью 400 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0142047:25673, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Домбайская, 49 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1.) согласно правил землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар.

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): здание бытового обслуживания.

В проектируемом здании планируется организация пункта проката предметов хозяйственного обихода и спортивного назначения. Число сотрудников – 1 человек.

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕПЯДУЮЩИХ 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.

Размер рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и составляет 400 кв.м..

Вышеуказанная характеристика земельного участка ограничивает площадь возможной застройки и затрудняет разработку проектной документации объекта капитального строительства в соответствии с СП 44.13330.2011 "Административные и бытовые здания"; СП 118.13330.2012 "Общественные здания и сооружения".

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства необходимые для строительства ОКС составляют: от границы земельного участка 23:43:0142047:1129 (ул. Западно-Кругликовская, 2/5) – 1,0 метр; 23:43:0142047:14683 (ул. Западно-Кругликовская, 2/6) – 1,0 метр; 23:43:0142047:14682 (ул. Домбайская, 47) – 1,0 метр; 23:43:0142047:25672 (ул. Домбайская, 49/1) – 1,0 метр; процент застройки земельного участка – 70,37 %.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Домбайская, 49 определено с учетом расположения в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранной зоны сетей водоснабжения..

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 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 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

Отмостки вокруг строений приняты шириной 0,5 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 44.13330.2011 Административные и бытовые здания; СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения; СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты"; СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

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 СП 82.13330.2016 «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 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 пожаротушения.

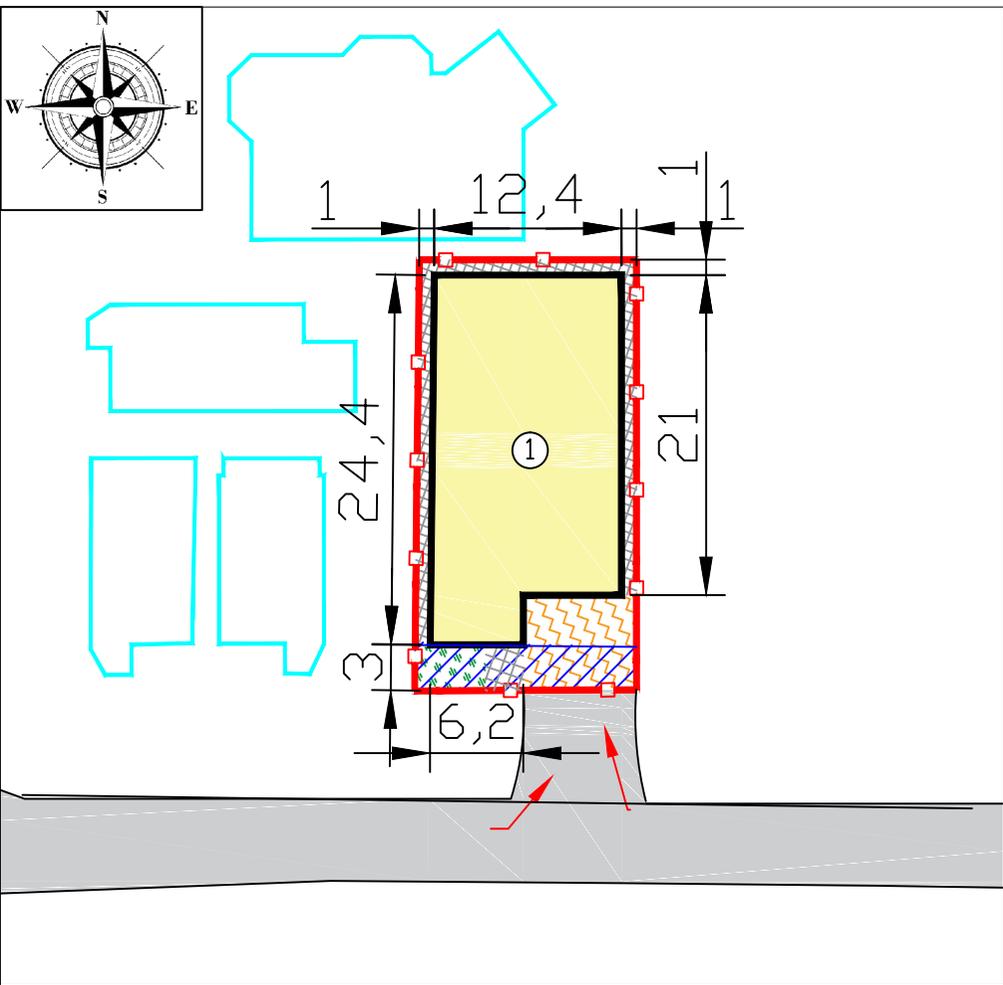
Стена объекта капитального строительства направленная на соседний объект защиты расположенный по адресу: ул. Западно-Кругликовская, 2/5 планируется противопожарной 1-го типа.

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



Нереуцкая О.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 смежных земельных участках |
| | Площадка для парковки личного транспорта |
| | Проезды |
| | Подъезды и подходы к планируемому ОКС |
| | Охранная зона сетей водоснабжения |

Экспликация:

| | |
|---|---|
| 1 | Проектируемый двухэтажный объект капитального строительства |
|---|---|

Технико-экономические показатели:

| | | |
|---|---------------------------------------|----------------------|
| 1 | Площадь земельного участка | 400м ² |
| 2 | Площадь застройки проектируемого ОКС | 281,48м ² |
| 3 | Площадь застройки земельного участка | 281,48м ² |
| 4 | Общая площадь проектируемого ОКС | 520м ² |
| 5 | Строительный объем проектируемого ОКС | 1820м ³ |
| 6 | Процент застройки земельного участка | 70,37% |
| 7 | Этажность проектируемого ОКС | 2 |

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 водоснабжения.

Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного объекта капитального строительства расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Домбайская, 49

Кадастровый номер
23:43:0142047:25673

| | | |
|--------|------|-------|
| Стадия | Лист | Листо |
| П | 6 | 9 |

Масштаб 1:500

г. Краснодар