

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица 1-го Мая, 225
кад. № 23:43:0142043:21**

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 500 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 250 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 250 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 420 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 1480 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 50 %
Этажность планируемого ОКС	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 10,2 м.
Назначение объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Согласно сведений ИСОГД, земельный участок площадью 500 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0142043:21, по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица 1-го Мая, 225 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 ПРЕПЯДУЮЩИХ
ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ**

Необходимость в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства обусловлено неблагоприятной по своим характеристикам площадью. Площадь рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, и составляет 500 м².

Данная 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 55.13330.2016 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные».

Учитывая факт размещения собственником соседнего земельного участка с кад. № 23:43:0142043:9 индивидуального жилого дома на расстоянии 1,3 метра от совместной межи, решение о размещении проектируемого индивидуального жилого дома на расстоянии 1 метра от границы земельного участка с кад.№ 23:43:0142043:30, и при этом на расстоянии 5 метров от границы земельного участка с кад.№ 23:43:0142043:9, продиктовано необходимостью выполнения требований СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", а также СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

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

Рассматриваемый земельный участок обладающий небольшой глубиной расположен на территории плотной сложившейся застройки, и учитывая необходимость размещения в границах земельного участка парковки для личного транспорта, складываются условия при которых решение о размещении планируемого объекта капитального строительства на расстоянии 1 метра от границы земельного участка с кад. № 23:43:0142043:22, является максимально рациональным, и не оказывает негативного влияния на санитарно-бытовые условия на соседних земельных участках.

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

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются отступы от границ земельного участка: кад.№ 23:43:0142043:22 (ул. 1-го Мая, 225) – 1,0 метр; кад.№ 23:43:0142043:30 (ул. 1-го Мая, 223) – 1,0 метр.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица 1-го Мая, 225 определено с учетом приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранной зоны аэропорта и аэродрома гражданской авиации; зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения уч. № 23.43.2.450.

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;
- 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.

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

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения уч. № 23.43.2.450.

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 0,6 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 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 "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.

ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

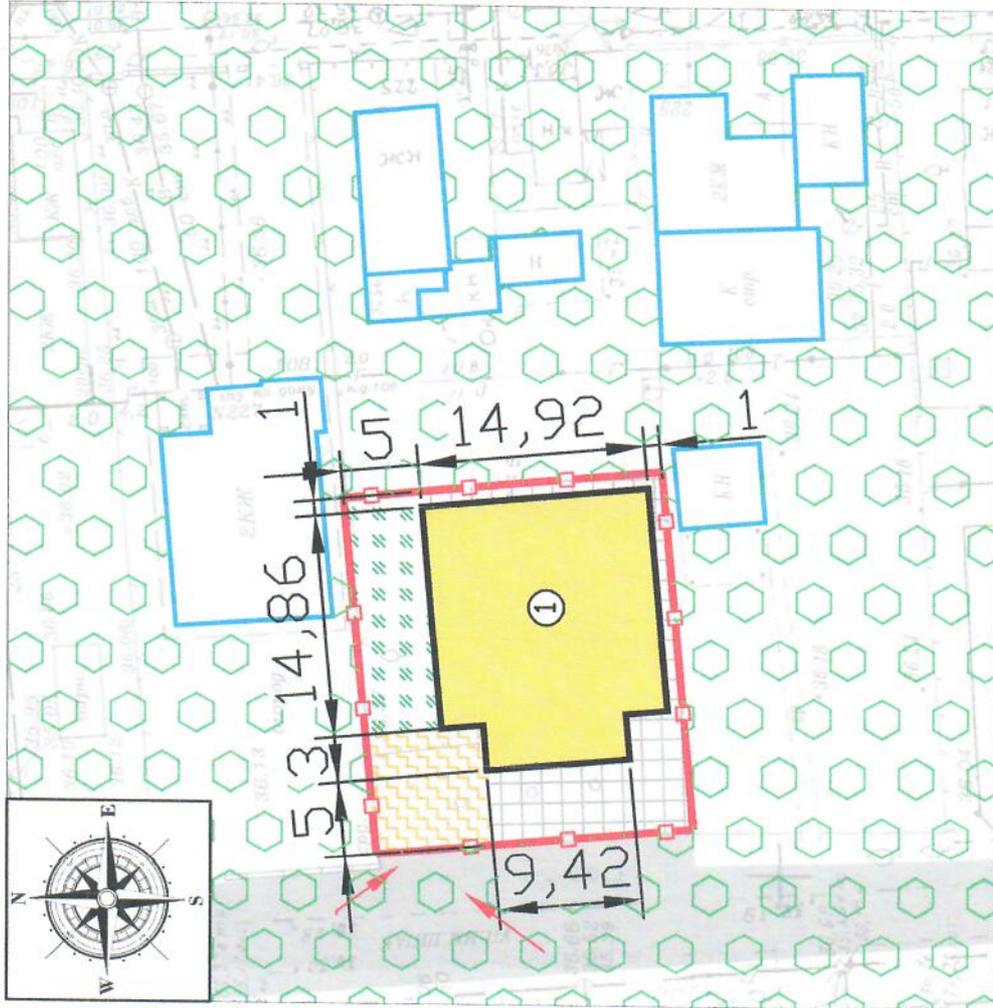
В соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения; стена проектируемого объекта капитального строительства, обращенная к объекту защиты расположенным на земельном участке по адресу: ул. 1-го Мая, 223, планируются противопожарной 1-го типа.

Проектируемое здание не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. им. Шпака.



Габрелян С.Г.

Генплан земельного участка М 1:500



Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в охранный зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации.

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

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения уч. № 23.43.2.450.

Охранные зоны инженерных сетей на земельном участке отсутствуют.

Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы проектируемого жилого дома
	Асфальтобетонное покрытие
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	ОКС расположенные на смежных земельных участках
	Площадка для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к проектируемому ОКС
	Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения уч. № 23.43.2.450

Экспликация:

1	Проектируемый двухэтажный индивидуальный жилой дом
---	--

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	500м ²
2	Площадь застройки проектируемого ОКС	250м ²
3	Площадь застройки земельного участка	250м ²
4	Общая площадь проектируемого ОКС	420м ²
5	Строительный объем проектируемого ОКС	1480м ³
6	Процент застройки земельного участка	50%
7	Этажность проектируемого ОКС	2

Схема земельного участка с обозначением места планируемого размещения двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица 1-го Мая, 225

Кадастровый номер
23:43:0142043:21

Стадия	Лист	Листов
П	6	9

Масштаб 1:500

г. Краснодар