

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, проезд 1-й Крупской, 7 кад. № 23:43:0301035:16

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 514 кв.м
Площадь застройки реконструируемого ОКС	- 112 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 112 кв.м
Общая площадь реконструируемого ОКС	- 270 кв.м
Строительный объем реконструируемого ОКС	- 860 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 21,8 %
Количество этажей в том числе подземных	- 3
Подземных этажей	- 0
Высота реконструируемого ОКС	- 8,6 м.
Назначение реконструируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К СТРОИТЕЛЬСТВУ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Земельный участок площадью 514 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0301035:16, по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, проезд 1-й Крупской, 7 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 ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

Площадь рассматриваемого земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, и составляет 514 кв.м.

Правообладателем земельного участка планируется реконструкция одноэтажного объекта капитального строительства с надстройкой второго и мансардного этажей, с увеличением площади застройки. Реконструируемый ОКС расположен на расстоянии 0,5 метра от земельного участка с кад. №. 23:43:0301035:17.

Вышеуказанные характеристики ограничивают площадь возможной застройки, 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. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных жилых домов», а также делают невозможной реконструкцию существующего объекта капитального строительства без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Реконструкция путем приведения в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства невозможна, так как такая реконструкция приведет к разрушению здания.

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки составит 5,4м. Данная ширина противоречит требованиям СП 55.13330.2016 " Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001".

Согласно СП 55.13330.2016 " Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001" п. 6.1 «Площади помещений дома-квартиры должны определяться с учетом расстановки необходимого набора мебели и внутриквартирного оборудования и должны быть не менее: общей жилой комнаты - 12 м²; спальни - 8 м² (при размещении ее в мансарде - 7 м²); кухни - 6 м². Ширина помещений должна быть не менее: кухни и кухонной зоны в кухне-столовой - 1,7 м; передней - 1,4 м, внутриквартирных коридоров - 0,85 м; ванной - 1,5 м; туалета - 0,8 м. Глубина туалета должна быть не менее 1,2 м при открывании двери наружу и не менее 1,5м - при открывании двери внутрь». Минимальная ширина по расчетам здания составит: 0,4м (толщина наружной стены) + 1,7м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 2,15м (ширина обеденной зоны в кухне-столовой) + 0,2м (толщина стены) + 0,85м (ширина коридора) + 0,2 (толщина стены) + 2,5м (ширина жилой комнаты) + 0,4 (толщина наружной стены) = 8,4 м. С учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования собственником было принято решение разместить жилой дом с максимальными размерами застройки 8,4 x 14,6 м.

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

Параметрами отклонения для реконструируемого объекта капитального строительства являются отступы: от границы отделяющей земельный участок от земельного участка с кад. №. 23:43:0301035:17 – 0,5 метра; от земельного участка с кад. №. 23:43:0301035:15 – 2,5 метра.

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.

Неблагоприятной характеристикой не позволяющей произвести реконструкцию ОКС без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, является нынешнее расположение существующего реконструируемого ОКС с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства; площадь земельного участка меньше

установленной градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Размещение реконструируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, проезд 1-й Крупской, 7 определено с учетом охранной зоны аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», 3 пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин, зоне ограничений от объектов связи, охранной зоны сетей газоснабжения, охранной зоны сетей водоснабжения, охранной зоны сетей водоотведения.

На реконструкцию объекта капитального строительства в границах охранных зон сетей водоснабжения, водоотведения получены письменные согласия собственников сетей (приложение к настоящему обоснованию).

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 полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.

Земельный участок расположен в зоне ограничений от объектов связи.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения, водоснабжения, водоотведения.

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 так же в соответствии со:

СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

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 СП 82.13330.2016 Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75 (с Изменениями N 1, 2). 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.

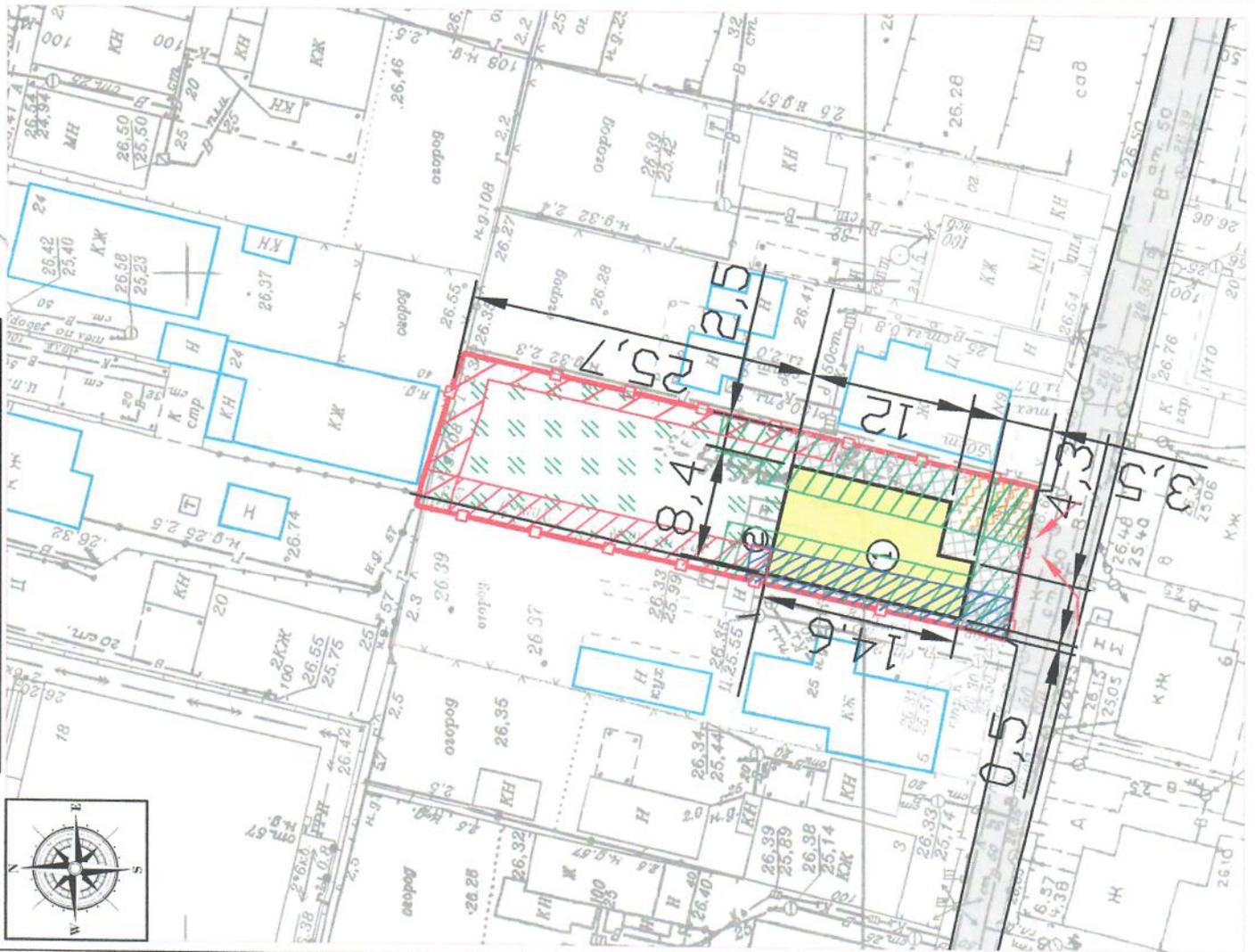
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны проезда 1-го Крупской.

Нелепина В.Ф.

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 планируемому ОКС
	Охранные зоны сетей газоснабжения
	Охранные зоны сетей водоснабжения
	Охранные зоны сетей водоотведения

Экспликация:

1	Реконструируемая индивидуальная жилой дом
2	Существующий ОКС (подлежит демонтажу)

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	514м ²
2	Площадь застройки реконструируемого ОКС	112м ²
3	Площадь застройки земельного участка	112м ²
4	Общая площадь реконструируемого ОКС	270м ²
5	Строительный объем реконструируемого ОКС	860м ³
6	Процент застройки земельного участка	21,8%
7	Этажность реконструируемого ОКС	2-этажная

Схема земельного участка с обозначением места размещения реконструируемого индивидуального жилого дома с увеличением площади застройки и надстройкой второго и мансардного этажа расположенного по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, проезд 1-й Крупской, 7

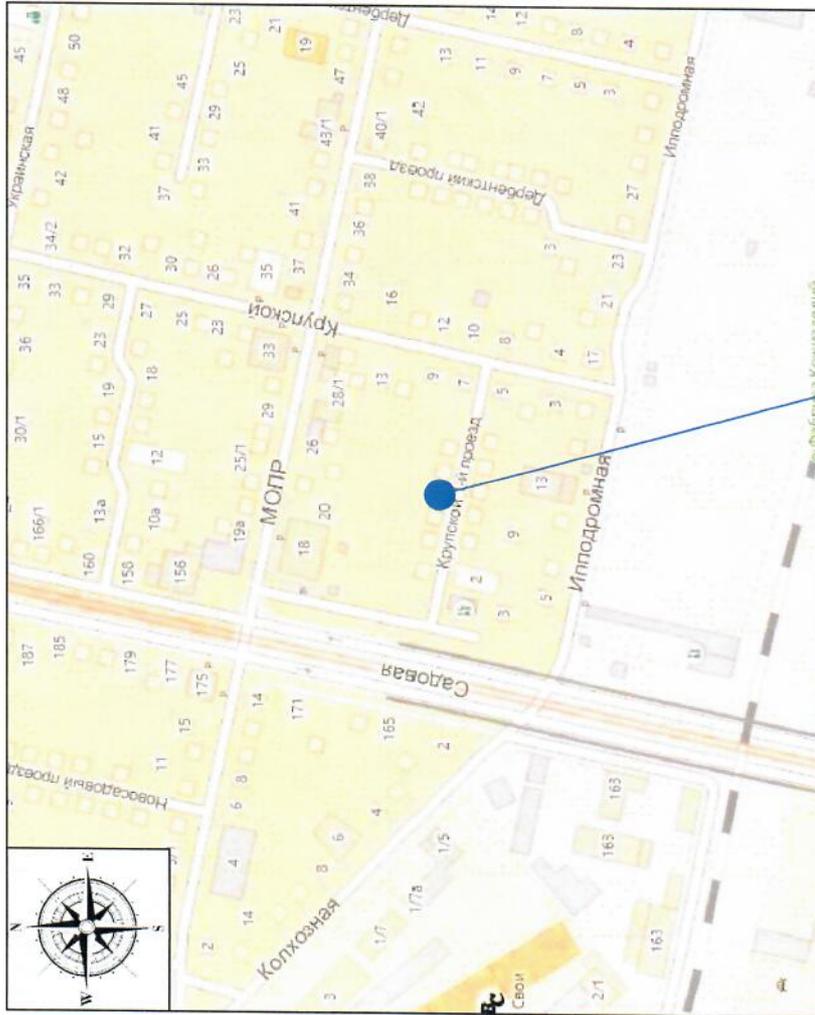
Кадастровый номер
23:43:0301035:16

Масштаб 1:500

Статья	Лист	Листов
	6	6

г. Краснодар

Ситуационный план



Место расположения объекта

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 полностью расположен в 3 поясе зоны
 санитарной охраны артезианских скважин.

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничений
 от объектов связи: зона ограниченной высоты
 строительства (радиорелейная линия) в пределах 150 метров.

Земельный участок расположен в зоне ограничений от
 объектов связи: санитарно-защитная зона и зона ограничения
 застройки для строений высотой до 8,6 м отсутствует
 (максимальная протяженность зоны ограничения застройки
 для строений высотой более 8,6 м составляет 89,5 м).

Планируемый объект капитального строительства в
 охраняемые зоны инженерных сетей не попадает.

Схема земельного участка с обозначением места размещения
 реконструируемого индивидуального дома с увеличением площади
 застройки и надстройкой второго и мансардного этажа расположенного по
 адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, проезд 1-й
 Кружковой, 7

Кадастровый номер 23:43:0301035:16	Стадия	Лист	Листо
	П	7	9
Масштаб 1:200	г. Краснодар		