

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Индустриальный, 69 кад. № 23:43:0209036:50**

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

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Площадь земельного участка	- 383 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 112 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 112 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 238 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 920 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 29,2 %
Этажность планируемого ОКС	- 2
Подземных этажей	- 1
Высота планируемого ОКС	- 10 м.
Назначение объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Согласно сведений ИСОГД, земельный участок площадью 383 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0209036:50, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Индустриальный, 69 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.

На земельном участке расположены существующие ОКС (№2 на схеме) подлежащие демонтажу.

**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 земельного участка. Площадь рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, и составляет 383 м<sup>2</sup>.

Данные 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 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных жилых домов». При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки составит 6 м.

Данная ширина противоречит требованиям СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные".

Согласно СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые многоквартирные" 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 м<sup>2</sup>; спальни - 8 м<sup>2</sup> (при размещении ее в мансарде - 7 м<sup>2</sup>); кухни - 6 м<sup>2</sup>. 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 1,5 м - при открывании двери внутрь». Минимальная ширина по расчетам здания составит: 0,4 м (толщина наружной стены) + 1,7 м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 2,5 м (ширина обеденной зоны в кухне-столовой) + 0,2 м (толщина стены) + 1,5 м (ширина ванной) + 0,4 (толщина наружной стены) = 6,7 м. С учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования собственником было принято решение разместить жилой дом с максимальными размерами застройки 7,0 x 16,0 м..

Решение о размещении проектируемого индивидуального жилого дома на расстоянии 2 метра от земельного участка расположенного по адресу: проезд Индустриальный, 71, и на расстоянии 3 метров от земельного участка по адресу: проезд Индустриальный, 67, с учетом потребности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, продиктовано необходимостью выполнения требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий». Планируемое размещение обеспечивает инсоляцию не менее двух комнат более 3 часов в день с 22 февраля по 22 октября.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории плотной сложившейся застройки, при этом наличие на соседнем земельном участке расположенном по адресу: проезд Индустриальный, 71 двухэтажного объекта капитального строительства на расстоянии 1,5 метра от совместной межи (что оказывает влияние на выбор места размещения планируемого ОКС в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СП 4.13130.2013), а также форма рассматриваемого земельного участка сужающегося к

тыльной стороне, обуславливает необходимость размещения ОКС вблизи фасадной границы земельного участка, а также создает условия при которых решение о размещении гаража с местом для парковки личного транспорта (входящего в контур площади застройки планируемого ОКС согласно Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения") без отступа от фасадной границы земельного участка, является максимально рациональным и не оказывающим негативного влияния на санитарно-бытовые условия на соседних земельных участках. При этом проекции на горизонтальную плоскость внешних стен второго этажа, будут размещаться на расстоянии 3 метра от фасадной границы земельного участка. Подземная часть ОКС не будет выходить за абрис вышеуказанной проекции.

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 в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

**Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются отступы: от границы с земельным участком с кад.№ 23:43:0209036:3 (пр. Индустриальный, 71) – 2,0 метра; от границы отделяющий земельный участок от земель общего пользования (пр. Индустриальный) – без отступа.**

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.

Площадь рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, и составляет 383 м<sup>2</sup>.

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Индустриальный, 69 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; 3-го пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин.

На размещение ОКС в границах охранной зоны сетей водоснабжения было получено согласие собственников сетей (приложение к настоящему обоснованию отклонения от предельных параметров).

### 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 частично расположен в охранной зоны 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, 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 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", СП 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», СанПин 42128-4690-88 "Санитарные правила территории населенных мест", 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

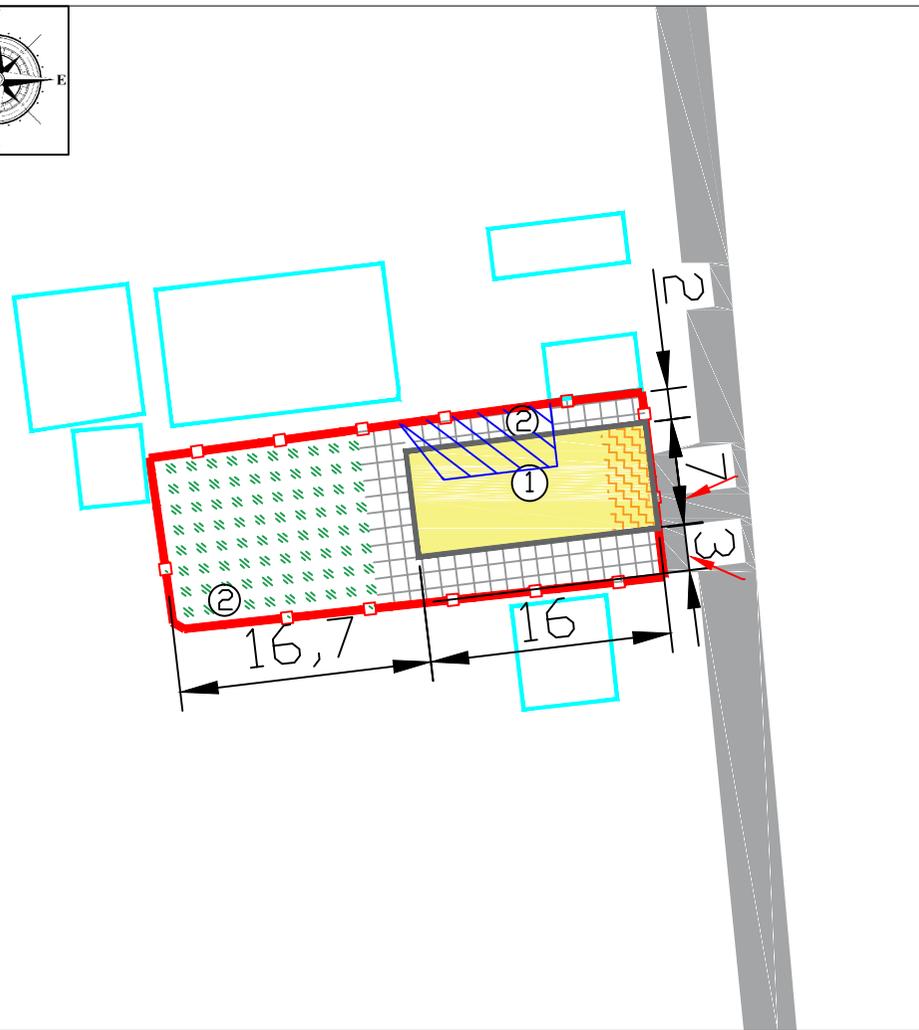
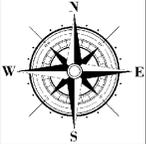
## ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии 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: пр. Индустриальный, 71, планируются противопожарной 1-го типа.

Проектируемое здание не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны пр. Индустриальный.

Приложение: Согласие – 1экз.

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 соседних земельных участках
	Место для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к планируемому ОКС
	Охранная зона сетей водоснабжения

Экспликация:

1	Проектируемый индивидуальный жилой дом
2	Существующие ОКС (подлежат демонтажу)

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	383м <sup>2</sup>
2	Площадь застройки проектируемого жилого дома	112м <sup>2</sup>
3	Площадь застройки земельного участка	112м <sup>2</sup>
4	Общая площадь проектируемого жилого дома	238м <sup>2</sup>
5	Строительный объем проектируемого жилого дома	920м <sup>3</sup>
6	Процент застройки земельного участка	29,2%
7	Этажность проектируемого жилого дома	2+подвал

**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 частично расположен в охранной зоне сетей водоснабжения.

					Схема земельного участка с обозначением места размещения двухэтажного индивидуального жилого дома с подвальным этажом расположенного по адресу: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд Индустриальный, 69			
					Кадастровый номер 23:43:0209036:50	Стадия	Лист	Листо
						П	5	6
					Масштаб 1:500	г. Краснодар		