

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд 2-й Гаражный, 22/1 кад. № 23:43:0205015:26

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 306 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 131,8 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 145,1 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 219 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 760 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 47,4 %
Этажность планируемого ОКС	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 9 м.
Назначение реконструируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Земельный участок площадью 306 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0205015:26, по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд 2-й Гаражный, 22/1 расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж.2. Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства (далее по тексту - ОКС): индивидуальный жилой дом.

**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.

Правообладателем планируется реконструкция одноэтажного индивидуального жилого дома с увеличением площади застройки и надстройкой второго этажа. Реконструируемый существующий индивидуальный жилой дом расположен на расстоянии 1,2 метра от фасадной границы земельного участка и на расстоянии 0,3 и 2,7 метра от границы отделяющей земельный участок от земельных участков находящихся справа и слева от фасадной границы соответственно.

К неблагоприятным характеристикам земельного участка относится расположение на земельном участке сетей газоснабжения и неблагоприятная конфигурация земельного участка (земельный участок узкий и вытянутый).

Необходимость в реконструкции существующего индивидуального жилого дома площадью 44,1 кв.м. продиктована потребностью в улучшении жилищных условий ввиду проживания в нем многодетной семьи правообладателя рассматриваемого земельного участка, состоящей из пяти человек.

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки в области увеличения площади застройки составит **4,1 метра**.

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 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 1,5 м - при открывании двери внутрь».

Минимальная ширина по расчетам здания составит: 0,4м (толщина наружной стены) + 1,7м (ширина кухонной зоны кухни-столовой) + 0,2м (толщина стены) + 0,85м (ширина коридора) + 0,2 (толщина стены) + 2,5м (ширина жилой комнаты) + 0,4 (толщина наружной стены) = 6,25 м. С учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования габаритный размер объекта капитального строительства составит 6,7 x 11,0 м, что не возможно без отклонения от предельных параметров.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории плотной сложившейся застройки, при этом факт размещения на соседнем земельном участке (пр. 2-й Гаражный, 22) двухэтажного индивидуального жилого дома на расстоянии 2,2 метра от совместной межи и объекта капитального строительства (не имеющего оконных проемов направленных на рассматриваемый з/у) на земельном участке (пр. 2-й Гаражный, 20/1) на расстоянии 0,2 метра от совместной межи, оказывает влияние на проектирование контура реконструируемого ОКС в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и СП 4.13130.2013, учитывая расположение существующего ОКС с нарушениями отступов установленных предельными параметрами разрешенного строительства, а также учитывая необходимость размещения в границах земельного участка парковки для личного транспорта, складываются условия при которых решение о размещении

реконструированного объекта капитального строительства на расстоянии 1,3 метра от фасадной границы земельного участка и на расстоянии 0,3 метра от земельного участка, является единственно возможным и максимально рациональным, а также не оказывает негативного влияния на санитарно-бытовые условия на соседних земельных участках.

Проектируемая реконструкция обеспечивает инсоляцию не менее двух комнат более 3 часов в день с 22 февраля по 22 октября.

Параметрами отклонения для реконструируемого объекта капитального строительства являются отступы: до границы отделяющей земельный участок от земельного участка расположенного по адресу: проезд 2-й Гаражный, 20/1 – 0,3 метра; до границы отделяющей земельный участок от земельного участка расположенного по адресу: проезд 2-й Гаражный, 22 – 1,5 метра; до границы отделяющей земельный участок от земель общего пользования (пр. 2-й Гаражный) – 1,3 метра.

Неблагоприятной характеристикой не позволяющей произвести реконструкцию ОКС без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, является расположение на рассматриваемом земельном участке сетей газоснабжения, а также невозможность реконструкции существующего объекта капитального строительства без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства так как такая реконструкция приведет к разрушению здания.

Размещение реконструируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд 2-й Гаражный, 22/1 определено с учетом приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; охранной зоны аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории; охранной зоны сетей газоснабжения.

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 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». ✓

Земельный участок полностью расположен в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории. ✓

Земельный участок частично расположен в охранной зоне сетей газоснабжения. ✓

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:

СНиП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка сельских населенных пунктов", СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", СанПин 42128-4690-88 "Санитарные правила территории населенных мест", СН 245-71 "Санитарные нормы проектирования промышленных территорий с соблюдением санитарных разрывов, проветриваемое™ участка, инсоляции жилых помещений и садового участка", 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

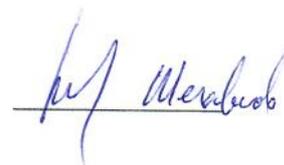
Подготовка к застройке территории должна осуществляться в соответствии с требованиями Строительных норм и правил "Благоустройство территорий" СНиП 111-10-75. Она должна начинаться с выноса коммуникаций, используемых в процессе строительства, отключения газоснабжения на вводе его на территорию и продувки отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключения водопровода, канализации,

теплоснабжения, электросетей и связи на вводах на земельный участок. Демонтировать подлежащие сносу объекты.

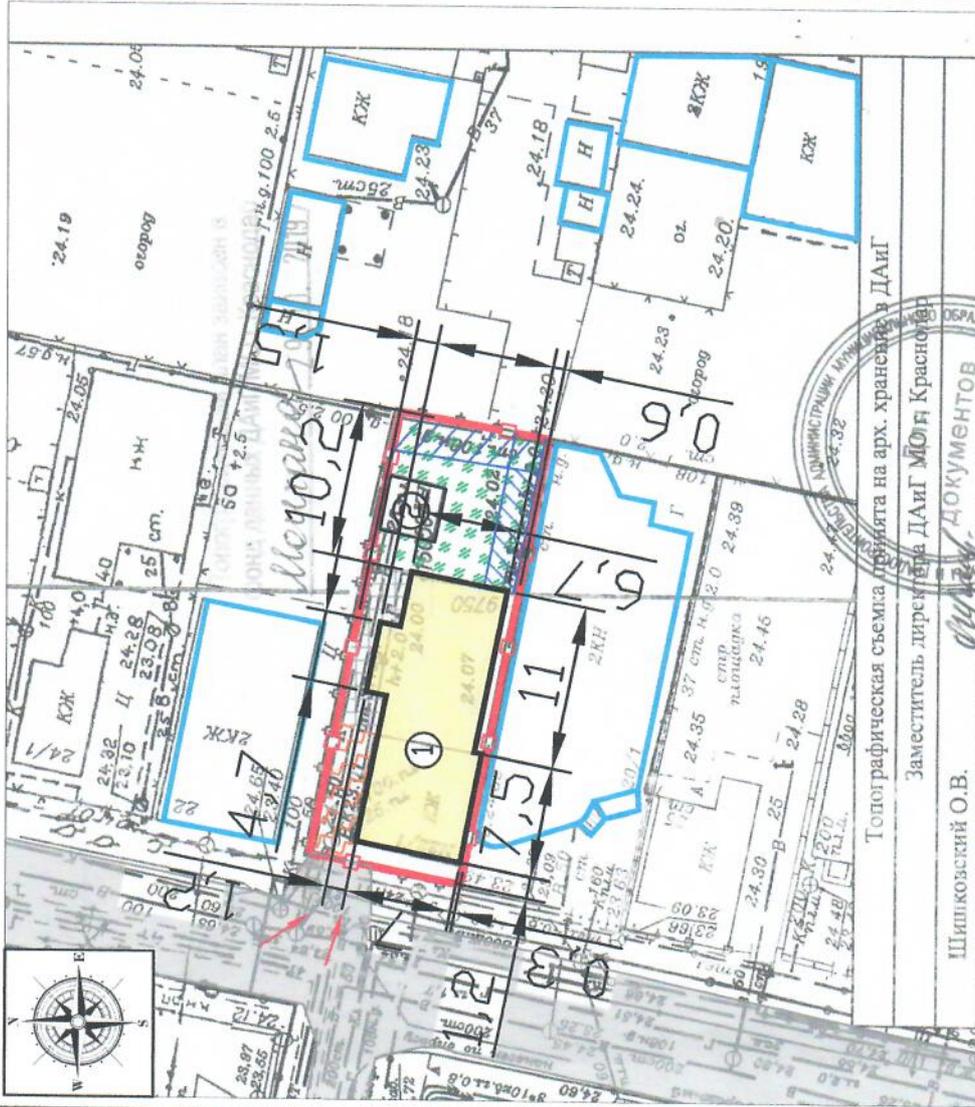
ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

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 с кад.№ 23:43:0205015:34, планируются противопожарной 1-го типа.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны пр. 2-го Гаражного.



Генплан земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы реконструируемого жилого дома
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	ОКС расположенные на соседних земельных участках
	Площадка для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к реконструируемому ОКС
	Охранные зоны газопровода

Экспликация:

1	Реконструируемый индивидуальный жилой дом
2	Существующий объект вспомогательного назначения

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	306 м ²
2	Площадь застройки реконструируемого жилого дома	131,8 м ²
3	Площадь застройки земельного участка	145,1 м ²
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	219 м ²
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	760 м ³
6	Процент застройки земельного участка	47,4%
7	Этажность реконструируемого жилого дома	2

Зоны с особыми условиями использования территории

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

Земельный участок полностью расположен в охранный зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

Земельный участок частично расположен в охранный зоне сети газоснабжения. Планируемый ОКС в охранные зоны инженерных сетей не попадает.

<p>Схема земельного участка с обозначением места размещения планируемого двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, проезд 2-й Гаражный, 22/1</p>			
<p>Кадастровый номер 23:43:0205015:26</p>	Стация	Лист	Листов
	П	5	6
<p>Масштаб 1:500</p>		<p>г. Краснодар</p>	