

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, улица Космонавтов, 68 кад. № 23:43:0409028:14

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 425 кв.м
Площадь застройки реконструируемого ОКС	- 132 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 149 кв.м
Общая площадь реконструируемого ОКС	- 220 кв.м
Строительный объем реконструируемого ОКС	- 980 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 35,1 %
Этажность реконструируемого ОКС	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота реконструируемого ОКС	- 8 м.
Назначение реконструируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Земельный участок площадью 425 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0409028:14, по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Космонавтов, 68 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара Ж. 1.1.

Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства (далее по тексту - ОКС): индивидуальный жилой дом.

На земельном участке расположен существующий объект вспомогательного назначения (№2 на схеме).

**ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ
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.

Размеры рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и составляют 425 кв.м.

Необходимость проведения реконструкции ОКС с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, обусловлено малыми размерами земельного участка.

Учитывая факт размещения собственником соседнего земельного участка с кад. № 23:43:0409028:87 индивидуального жилого дома на расстоянии 0,9 метра от совместной межи, решение о размещении индивидуального жилого дома на расстоянии 1 метра от границы земельного участка с кад.№ 23:43:0409028:63, и при этом на расстоянии 4 метров от границы земельного участка с кад.№ 23:43:0409028:87, 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», 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.

Обладание рассматриваемым земельным участком небольшой глубиной, а также факт размещения собственником соседнего земельного участка с кад. № 23:43:0409028:63 объекта капитального строительства на расстоянии 0,7 метра от совместной межи делает размещение ОКС ближе к тыльной стороне земельного участка противоречащим требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», а также СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», при этом складываются условия при которых решение о размещении планируемого объекта капитального строительства на расстоянии 1 метра от фасадной границы земельного участка, 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 в соответствии с СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий».

Вышеуказанные характеристики земельного участка ограничивают 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».

Испрашиваемые отступы от границ земельного участка необходимые для реконструкции ОКС составляют от: 23:43:0409028:63 – 1,0 метр; от границы отделяющий земельных участок от земель общего пользования (ул. Космонавтов) – 1,0 метр.

Размещение объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Космонавтов, 68 определено с учетом расположения в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома; расположения в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»; 3-го пояса зоны санитарной охраны артезианских скважин.

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-ППБ;
- 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 радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома.

Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.

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, отмотки 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

Отмотки вокруг строений приняты шириной 1 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:

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.

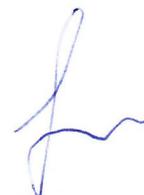
ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

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

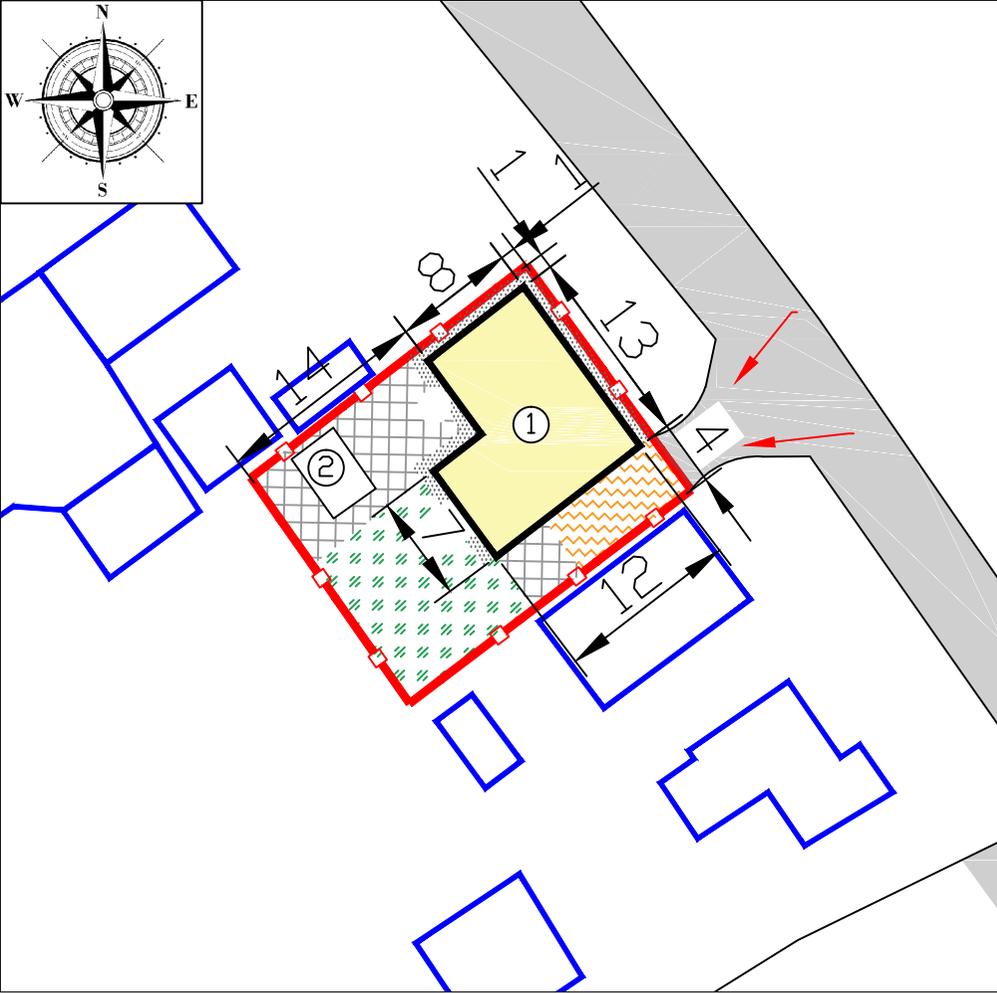
В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты", планируется оборудование объекта защиты автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения.

проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы Космонавтов.



Рябуха К.Г.

Генплан земельного участка М 1:500



Условные обозначения:

	Границы земельного участка
	Границы проектируемого жилого дома
	Асфальтобетонное покрытие
	Плиточное покрытие
	Территория озеленения с элементами благоустройства
	Деревья и кустарники
	Площадка для парковки личного транспорта
	Проезды
	Подъезды и подходы к планируемому ОКС

Экспликация:

1	Реконструируемый индивидуальный жилой дом
3	Существующий объект вспомогательного назначения

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	425м ²
2	Площадь застройки реконструируемого жилого дома	132м ²
3	Площадь застройки земельного участка	149м ²
4	Общая площадь реконструируемого жилого дома	220м ²
5	Строительный объем реконструируемого жилого дома	980м ³
6	Процент застройки земельного участка	35,1%
7	Этажность реконструируемого жилого дома	2

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома.

Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин.

					Схема земельного участка с обозначением места размещения реконструируемого одноэтажного индивидуального жилого дома с увеличением площади застройки и доведением этажности до двух этажей расположенного по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Космонавтов, 68			
					Кадастровый номер 23:43:0409028:14	Стадия П	Лист 6	Листо 9
					Масштаб 1:500	г. Краснодар		