

**Обоснование необходимости получения разрешения на
отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства объекта капитального строительства
по адресу: город Краснодар, Центральный
внутригородской округ, улица Таманская, 100
кад. № 23:43:0307031:21**

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	- 346 кв.м
Площадь застройки планируемого ОКС	- 143,62 кв.м
Площадь застройки земельного участка	- 201,6 кв.м
Общая площадь планируемого ОКС	- 240 кв.м
Строительный объем планируемого ОКС	- 890 куб.м
Процент застройки земельного участка	- 58,3 %
Этажность планируемого ОКС	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота планируемого ОКС	- 8 м.
Назначение проектируемого объекта	- индивидуальный жилой дом

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

Земельный участок площадью 346 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0307031:21, по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Таманская, 100 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 расположен существующий индивидуальный жилой дом (№2 на схеме).

На земельном участке расположены существующие объекты вспомогательного назначения (№3 на схеме) - подлежат демонтажу.

**ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕПЯДСТВУЮЩИХ
ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ**

Размеры рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и составляют 346 кв.м..

Рассматриваемый земельный участок обладает неблагоприятной по своим характеристикам шириной, составляющей 10,6 метров.

Вышеуказанная 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 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»; СП 31-106-2002 «Проектирование и строительство инженерных систем одноквартирных жилых домов».

При соблюдении всех нормативных отступов ширина застройки составит 4,6м. Данная ширина противоречит требованиям СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные".

Согласно СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные" 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 внутри».

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) + 1,5м (ширина ванной) + 0,2м (толщина стены) + 2,5м (ширина жилой комнаты) + 0,4 (толщина наружной стены) = 7,95 м. С учетом расстановки необходимого набора мебели и оборудования собственником было принято решение разместить жилой дом с максимальными размерами застройки 8,6 x 16,7 м.

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, учитывая наличие на земельном существующего индивидуального жилого дома, процент застройки земельного участка будет составлять 58,3%.

Параметрами отклонения для проектируемого индивидуального жилого дома являются отступы от: границы отделяющей земельный участок от земельного участка 23:43:0307031:20 (ул. Таманская,100/1) – 1,0 метр; границы отделяющей земельный участок от земельного участка 23:43:0307031:11 (ул. Таманская, 98) – 1,0 метр. Процент застройки земельного участка – 58,3 %.

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 346 м².

Размещение проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, улица имени Чапаева, 170 определено с учетом расположения земельного участка в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома; приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

Охранные зоны инженерных сетей на земельном участке отсутствуют.

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;
- 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 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

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 0,5 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", СанПин 42128-4690-88 "Санитарные правила территории населенных

мест", СН 245-71 "Санитарные нормы проектирования промышленных территорий с соблюдением санитарных разрывов, проветриваемоеTM 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

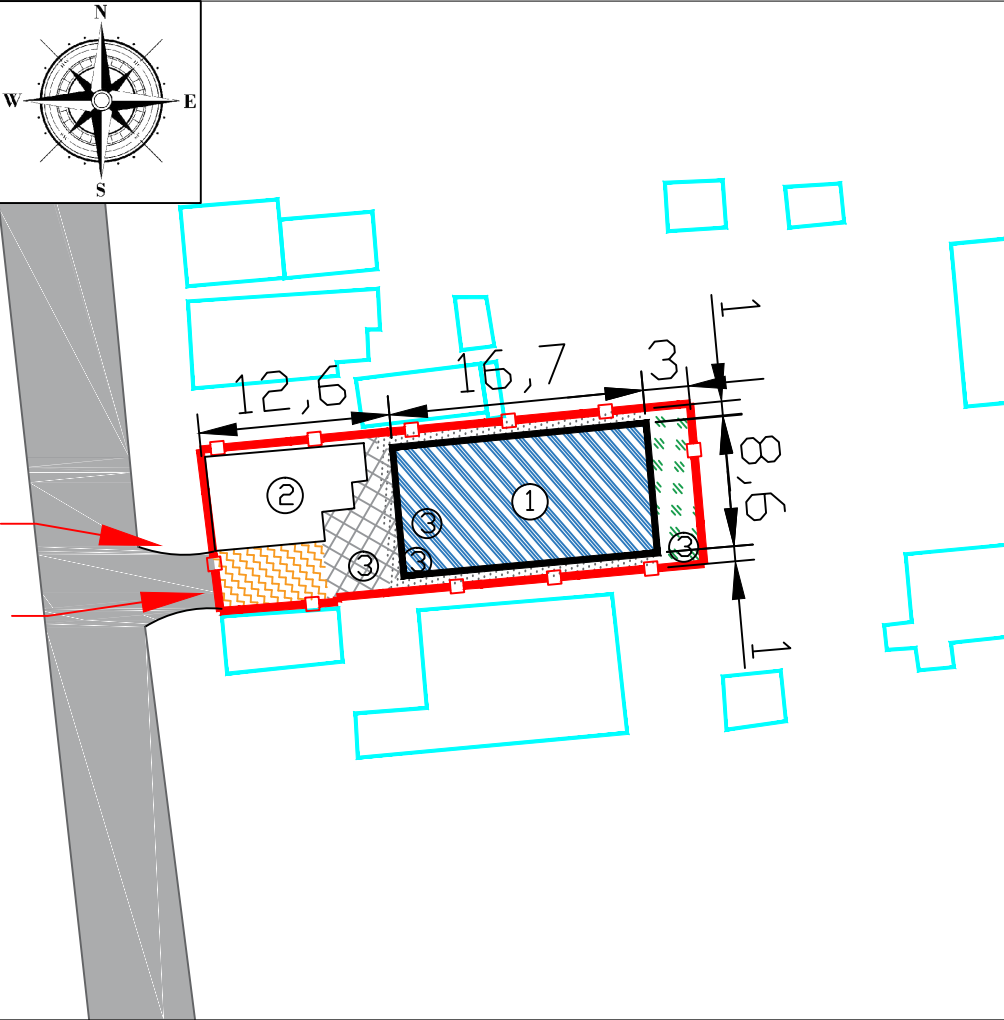
В соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты" планируется оборудование объекта автоматическими установками пожаротушения и устройство кранов для внутриквартирного пожаротушения. Стена объекта капитального строительства направленная на соседний объект защиты планируется противопожарной 1-го типа

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы Таманской.



Каширская С.С.

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

Экспликация:

1	Проектируемый индивидуальный жилой дом
2	Существующий объект капитального строительства
3	Существующие объекты вспомогательного назначения (подлежат демонтажу)

Технико-экономические показатели:

1	Площадь земельного участка	346м ²
2	Площадь застройки проектируемого ОКС	143,62м ²
3	Площадь застройки земельного участка	201,6м ²
4	Общая площадь проектируемого ОКС	240м ²
5	Строительный объем проектируемого ОКС	890м ³
6	Процент застройки земельного участка	58,3%
7	Этажность проектируемого ОКС	2

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Решение городской думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома. Решение городской думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар». Запрет размещения объектов выбросов (размещения) отходов, животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Охранные зоны инженерных сетей на земельном участке отсутствуют.

					Схема земельного участка с обозначением места размещения проектируемого двухэтажного жилого дома расположенного по адресу: город Краснодар, Центральный внутригородской округ, улица Таманская, 100			
					Кадастровый номер 23:43:0307031:21	Стадия	Лист	Листо
						П	6	9
					Масштаб 1:500		г. Краснодар	