

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310037903 КПП 231001001
ОГРН 1022301629426

Заказчик: ООО «Аврора Рус»

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении многоэтажной жилой застройки
(высотная застройка) по адресу: город Краснодар,
Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская

1043/2019 - ООПРС

Директор



В.В. Решетняк

Зам. начальника отдела

Д.Е. Сечь

Вед. специалист

И.В. Корнет

Краснодар 2019

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров разрешённого строительства при застройке земельного участка объектом капитального строительства

Адрес строительства: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская.

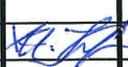
Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).**

Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства.

1. Проектные решения

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства: **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).**

На земельном участке с КН 23:43:0403017:1503, площадью 14924 предусмотрено строительство трёхсекционного 24-х этажного жилого дома, который располагается в границах проектирования жилого района многоэтажной (24 этажной) многоквартирной жилой застройки, обеспеченной всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур. В границах проектирования планируется создание жилого района многоэтажной (24 этажной) многоквартирной жилой застройки. Практически под всей территорией проектирования предусмотрено строительство подземной парковки, что позволит значительно сократить количество машин во внутриворотовых пространствах микро-района. В связи с тем, что земельный участок имеет неправильную конфигу-

						1043/2019 – ООППРС-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ООППР	1	9
Вед. спец.		Корнет			08.19	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Пояснительная записка		

рацию, планируемое строительство на земельном участке имеет сложное архитектурно-планировочное решение, а микрорайон должен иметь единый стилистический облик расстояния до границ смежных земельных участков нарушаются, планируемое размещение жилого комплекса с подземной автостоянкой в стилобате и размещением пожарного проезда и наземных парковок на стилобате имеет отклонения нормативного отступа от границы участка. В границах проектирования предусмотрено размещение объектов обслуживания населения во встроенно-пристроенных помещениях делового и коммерческого назначения на первых этажах многоквартирных жилых домов.

Строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов будет вести постепенно:

- первым этапом планируется освоение территории на пересечении ул. Старокубанской и Сормовской;

- вторым этапом предусматривается освоение проектной территории севернее, вдоль ул. Старокубанской, с учетом строительства детской дошкольной образовательной организации;

- третий этап будет направлен на строительство объектов общественно-делового и коммерческого назначения;

- четвертый этап включит в себя освоение центральной части проектируемой территории, в том числе создание центральной прогулочно - пешеходной зоны микрорайона;

- пятый этап завершит строительство объектов капитального строительства в границах проектируемого жилого района.

Строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой не нарушает требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности».

При строительстве объекта соблюдаются минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1043/2019 – ООППРС-ПЗ

Лист

2

Технико-экономические показатели объектов капитального строительства и реконструкции с планируемым отклонением от предельных параметров:

Таблица 1 (земельный участок с КН 23:43: 0403017:1503)

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м ²	14924,0
2	Площадь застройки всех строений	м ²	2990,0
3	Общая площадь	м ²	32515,0
4	Общая площадь ниже отм. 0.000	м ²	14000,6
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	76,8
6	Количество этажей, вт.ч. подземных		24
			1
7	Процент застройки участка	%	100
8	Строительный объём	м ³	135708,4
9	Строительный объём ниже отм. 0.000	м ³	56000,0
10	Количество квартир	шт	288
11	Площадь коммерческих помещений	м ²	2100,3
12	Количество машиномест в подземной автостоянке	шт	515

2.Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства:

ООО «Аврора Рус» (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0403017:1503, площадью 14924 кв. м.

Согласно инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ИП Прудников В.К., в геоморфологическом отношении исследуемая территория относится к провинции Предкавказья, области аккумулятивных равнин Кубанской впадины, району аллювиальных четвертичных равнин и террас низовий Кубани с покровом лессов.

Непосредственно площадка изысканий расположена на второй правобережной надпойменной террасы р. Кубань.

Из геологических и инженерно-геологических процессов на исследуемой территории получили развитие подтопление и высокая сейсмичность.

На площадке проектируемого строительства активно проявляется подтоп-

						1043/2019 – ООППРС-ПЗ		Лист
								3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

На земельном участке с КН 23:43:0403017:1503 предусмотрено строительство трехсекционного 24-х этажного жилого дома который располагается в границах проектирования жилого района многоэтажной (24 этажной) многоквартирной жилой застройки нового крупного района многоэтажного жилищного строительства г. Краснодара, обеспеченного всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур. В связи с тем, что планируемое строительство на земельном участке имеет сложное архитектурно-планировочное решение, а микрорайон должен иметь единый стилистический облик, а так же учитывая геологические особенности участка, расстояния до границ смежных земельных участков нарушаются, планируемое размещение жилого комплекса с подземной автостоянкой в стилобате и размещением пожарного проезда и наземных парковок на стилобате имеет отклонения нормативного отступа от границы участка.

2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6., на основании РЕШЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01-2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) рассматриваемый земельный участок расположен в общественно-деловых зонах местного значения (ОД.2.), и относится к условно разрешенным видам использования (2.2.2) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6).

										Лист
										5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1043/2019 – ООППРС-ПЗ				

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар) (2.2.3):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земель-

							1043/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
								6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			

ных участков с единственным видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) не подлежат установлению.

Согласно ст.27 ПЗЗ, п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

В соответствии со статьей 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.12.2018)

-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.

2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехниче-

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1043/2019 – ООППРС-ПЗ				

ских и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома гражданской авиации.

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Земельный участок расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах

										Лист
										8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1043/2019 – ООППРС-ПЗ				

элемента планировочной структуры отсутствуют.

2.3 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар земельный участок: площадью 14924 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1503, расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в общественно-деловой зоне (зона общественно-делового и коммерческого назначения).

3. Анализ градостроительной ситуации

Фактическое использование земельного участка: в границах участка расположены объекты капитального и не капитального строительства, подлежащие сносу и демонтажу, участок расположен на бывшей территории промышленно-производственного предприятия.

Рассматриваемый земельный участок, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в восточной части города Краснодара. С запада земельный участок граничит с земельным участком с КН 23:43:0403017:1469 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), 23:43:0000000:18846, с юга граничит с земельным участком с КН 23:43:0403017:1044, 23:43:0403017:1459, с востока рассматриваемый земельный участок граничит с участком с КН 23:43:0403017:1504 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с севера с участком 23:43:0403017:1500 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Красная линия в границах земельного участка, утверждена решением городской Думы Краснодара от 20.01.2004 №43 п.12.

									Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1043/2019 – ООППРС-ПЗ			

Участок расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО;

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов
Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

ВЫВОД:

На земельном участке с КН 23:43:0403017:1503 предусмотрено строительство трёхсекционного 24-х этажного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями делового и коммерческого назначения, подземной автостоянкой в стилобате и размещением пожарного проезда и наземных парковок на стилобате. В связи с тем, что застройка на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0403017:1503, площадью 14924 кв. м, имеет сложное архитектурно-планировочное решение и не позволяет разместить данный объект в соответствии с ПЗЗ, а так же учитывая геологические особенности участка, планируемое размещение жилого комплекса с подземной автостоянкой в стилобате и размещением пожарного проезда и автостоянок на стилобате имеет отклонения нормативного отступа от границ участков.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка с КН 23:43:0403017:1503 – по границе со смежными земельными участками с КН 23:43:0403017:1500, 23:43:0403017:1504, 23:43:0403017:1044, 23:43:0403017:1459, 23:43:0403017:1469, 23:43:0000000:18846 - соответствует требованиям технических регламентов, в том числе Федеральному закону от

							1043/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата			10

22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федеральному закону от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям СНиПов(СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330. 2011), СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (СП 112.13330.2011)); СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов, не несет негативного воздействия на окружающую среду и соответствует ограничениям использования земельного участка с учетом расположения земельного участка:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Процент застройки земельного участка составит до 100%.

									Лист
									11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1043/2019 – ООППРС-ПЗ			

Вариант планировочного решения застройки территории



Условные обозначения

- граница проектирования
- красная линия, утвержденная решением городской Думы Краснодара
- устанавливаемая красная линия
- граница земельного участка, согласно сведений ГКН
- кадастровый номер земельного участка, согласно сведений ГКН
- 24-этажные многоквартирные жилые дома
- встроенно-пристроенные и отдельно стоящие объекты делового и коммерческого назначения
- объекты образования: общеобразовательная организация на 1550 мест; дошкольная образовательная организация на 370 мест
- городские зеленые насаждения общего пользования, в том числе внутриквартальные озеленение
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-10 кВ ф.351 от ПСТ "ХЕК" до ТП-957"

№	Показатели проекта	Единица измерения	Показатели
1	Площадь территорий:		
	жилой территории	м ²	102400
	общественно-деловой	м ²	38000
	образовательной организации	м ²	27000
	дошкольной образовательной организации	м ²	39633
2	Население:		
	численность	чел	10916
	плотность	чел/га	248
3	Жилищный фонд:		
	жилищный фонд всего	м ²	414796
	жилищная обеспеченность	м ²	38
	количество квартир	шт	8811
	этажность	этажей	24
	автомобильных парковок	шт	6046
3	Озелененных территорий:		
	в границах жилых групп	м ²	51971

				Заказчик: ООО СЗ"СпецСтройКубань"		
				Проект планировки территории, прилегающей к улицам Лизы Чайкиной, Сормовской, Старокубанской в Карасуномском внутригородском округе города Краснодара		
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
	Директор	Гастрич А.В.				
				Проект планировки территории, прилегающей к улицам Лизы Чайкиной, Сормовской, Старокубанской в Карасуномском внутригородском округе города Краснодара		
				Страна	Лист	Листов
				ППТ	1	3
				схема генерального плана М 1:2000		
				ООО "СТРОЙПРОЕКТ"		

Карта градостроительного зонирования территории
муниципального образования город Краснодар



Условные обозначения:



- границы участков

Общественно-деловые зоны



- ОД.2 Öffentlich-деловые зоны местного значения



- П. Производственные зоны

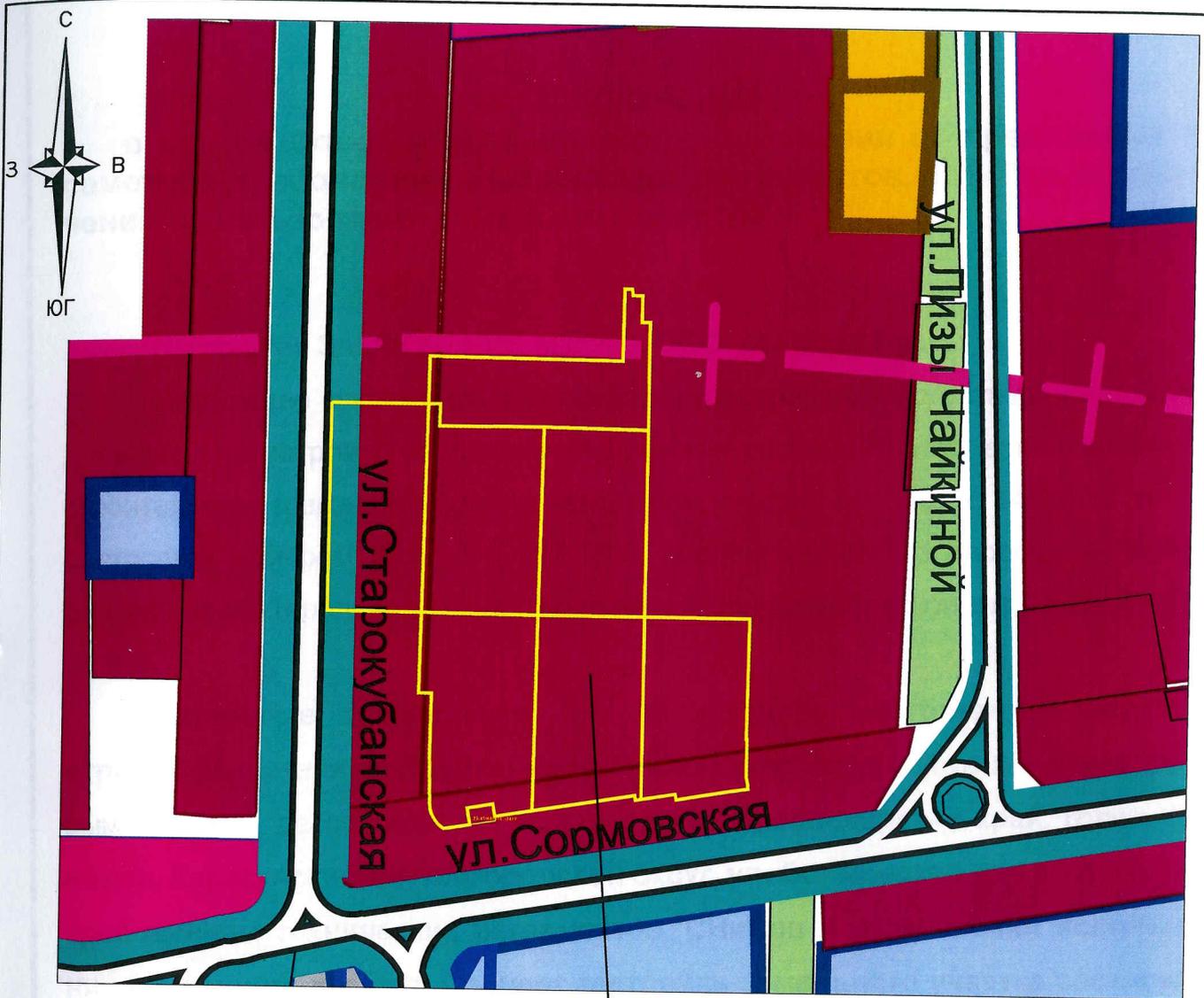
Зоны рекреационного назначения



- РЗ зона рекреации

Рассматриваемые участки

						1043-2019-ООПРС		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата			
						стадия	лист	листов
Зам.нач.отд.	Сечь Д.Е.					П	2	
Вед. спец.	Корнет И.В.							
						Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент)		
						МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		



Рассматриваемый земельный участок

Условные обозначения

- Граница земельного участка

Общественно-деловые зоны

зоны общественно- делового и коммерческого назначения

Производственные зоны

- зона промышленно-производственных предприятий

- зона транспортной инфраструктуры

1043/2019 - ООПРС

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Сормовская, в Карасунском внутригородском округе города Краснодар.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

Зам.нач.отд. Сечь Д.Е.

Вед. спец. Корнет И.В.

Графическое описание

стадия	лист	листов
П	3	

П

3

Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.

МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"