

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

Заказчик: СЗ «СпецСтройКубань»

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

Зам. начальника отдела



В.В. Решетняк

Д.Е. Сечь

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.

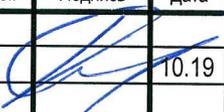
Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым отклонением от предельных параметров: **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).**

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 23:43:0000000:18846 предусмотрено строительство трехсекционного 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 в стилобате, что позволит значительно сократить количество машин во внутривортовых пространствах микро-района. В границах проектирования предусмотрено размещение объектов об-

						1043/2019 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сечь Д.Е.			10.19	ООППР	1	9	
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

служивания населения во встроенно-пристроенных помещениях делового и коммерческого назначения на первых этажах многоквартирных жилых домов.

Строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов будет вестись 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;

- четвёртый 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.

						1043/2019 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		2

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

Таблица 1 (земельный участок с КН 23:43:0000000:18846)

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м ²	12075
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:

СЗ «СпецСтройКубань» (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0000000:18846, площадью 12075 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-

										Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата					

1049/2019 – ООППРС-ПЗ

ление территории подземными водами. Подтопление активизируется в связи с отсутствием системного дренирования территории и может оказать отрицательное влияние на строительство и эксплуатацию проектируемого объекта. Подземные воды вскрыты всеми скважинами, установившийся уровень зафиксирован на глубинах 6,5-7,3 м от поверхности земли, что соответствует абсолютным отметкам 22,7-23,2 м. Воды безнапорные.

По наличию процесса подтопления территория проектируемого строительства является постоянно подтопленной в естественных условиях и согласно приложению ИСП 11-105-97 части II относится к области II, по условиям развития процесса – к району II-A2, по времени развития процесса – к участку II-A2-1,2,3 п.

Категория опасности процесса подтопления оценивается как опасная (приложение Б СНиП 22-01-95).

Сейсмичность исследуемой площадки :

Фоновая сейсмичность территории согласно приложению А*СП 14.13330.2014 (карта А ОСП-15) с изм. № 1 составляет -7 баллов.

Согласно и инженерно-геологическим условиям территории составляет - 8 баллов по шкале MSK-64, т.к. мощность грунтов 3 категории в 30-метровой толще более 10-ти метров.

Сейсмичность площадки – 7 баллов.

Категория опасности землетрясения оценивается как весьма опасная (приложение Б СНиП 22-01-95).

Согласно СП 11-105-97 часть III на исследуемой площадке к грунтам, обладающим специфическими свойствами, относятся ИГЭ-2 – Суглинок твердый, обладает просадочными свойствами. Мощность просадочной толщи сезонно ожидается максимально до глубины 7,0 м. Мощность просадочных грунтов от 0,7 до 4,7 м. Тип грунтовых условий по просадочности - 1. Начальное среднее просадочное давление составит для ИГЭ-2 – 101 КПа.

Указанные выше специфические грунты не рекомендуются к использованию как основание для фундамента.

								1043/2019 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				4

На земельном участке с КН 23:43:0000000:18846 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).

						1049/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5

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 статьёй 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,

						1049/2019 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		7

реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических 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 «Об аэродромных территориях или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона «О воздушном транспорте» 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 охранной зоне объекта электросетевого хозяйства "КЛ-10 кВ ф.351 от ПСТ "ХБК" до ТП-957";
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО
- в санитарно-защитной зоне предприятий - санитарно-защитная зона АЗС;

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

- 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 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 12075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:18846, расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в общественно-деловой зоне (зона общественно-делового и коммерческого назначения) и в зоне транспортной инфраструктуры. Объект местного значения (автомобильная дорога) не попадает в границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:18846.

3. Анализ градостроительной ситуации

Фактическое использование земельного участка: в границах участка расположен объект капитального и не капитального строительства, подлежащие сносу и демонтажу.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:18846, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в восточной части города Краснодара. С запада земельный участок граничит с улицей Старокубанской, с юга с улицей Сормовской, с севера рассматриваемый земельный участок граничит с участком 23:43:0403017:1469 (разрешенной использование - для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с востока с 23:43:0403017:1503 (разре-

							1049/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			9

шенное использование - для эксплуатации зданий и сооружений завода), 23:43:0403017:1044, 23:43:0403017:1043, с запада с 23:43:0403017:1079 (для размещения торгово-административного здания).

Категория земель: земли населённых пунктов.

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

Участок расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в охранный зоне объекта электросетевого хозяйства "КЛ-10 кВ ф.351 от ПСТ "ХБК" до ТП-957";
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО
- в санитарно-защитной зоне предприятий - санитарно-защитная зона АЗС;
- 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 23:43:0000000:18846 предусмотрено строительство двухсекционного 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: 23:43:0000000:18846, площадью 12075 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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1043/2019 – ООПРС-ПЗ

Лист

10

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 23:43:0000000:18846 – по границе со смежными земельными участками с КН 23:43:0403017:1503 (в месте размещения объектов делового и коммерческого назначения и подземных парковок), 23:43:0403017:1044, 23:43:0403017:1043, 23:43:0403017:1079, 23:43:0403017:1469, с землями общего пользования ул. Старокубанской и ул. Сормовской - соответствует требованиям технических регламентов, в том числе Федеральному закону от 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 охранной зоне объекта электросетевого хозяйства "КЛ-10 кВ ф.351 от ПСТ "ХБК" до ТП-957";
- в санитарно-защитной зоне предприятий - санитарно-защитная зона АЗС;
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО;

										Лист
										11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1049/2019 – ООППРС-ПЗ				

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

Процент застройки земельного участка составит до 100%.

						1043/2019 – ООПРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		12

Вариант планировочного решения застройки территории

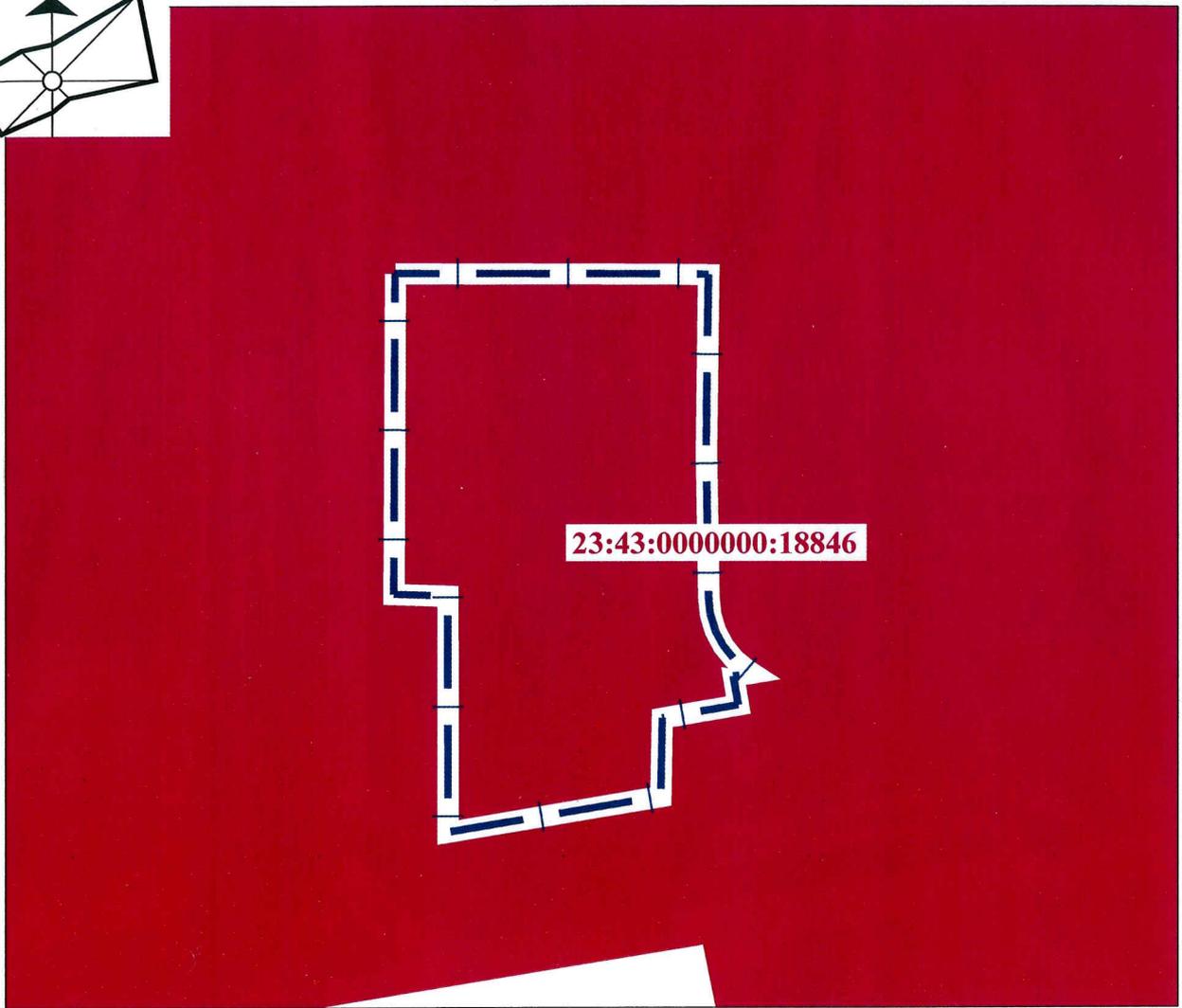


Условные обозначения

- 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
3	Автомобильных парковок	шт	6046
	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	Гастарин 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		ООО "СТРОЙПРОЕКТ"
				М 1:2000		



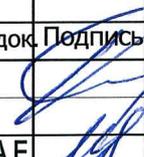
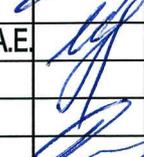
Условные обозначения

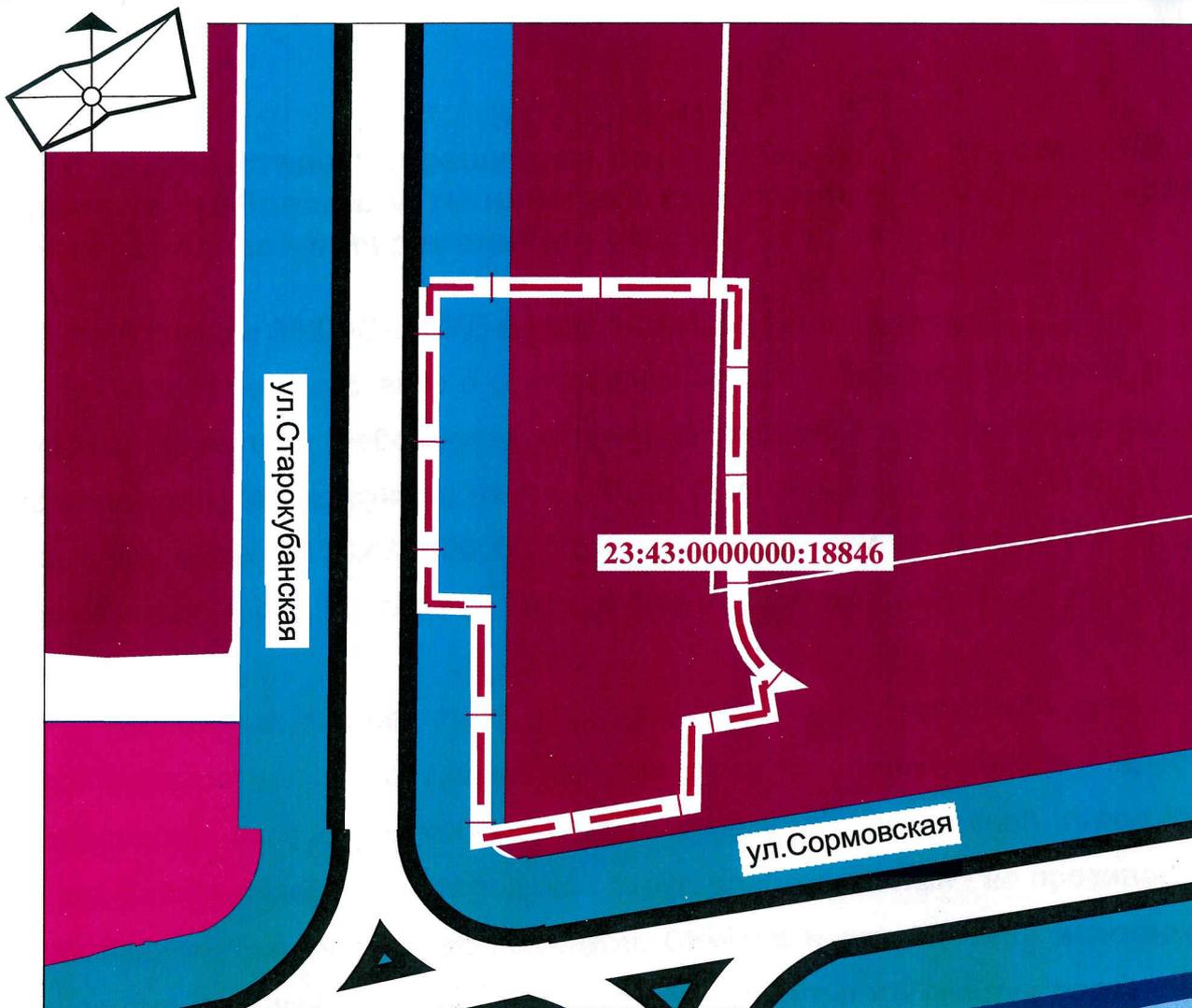
Границы

 граница проектируемой территории

Общественно-деловые зоны:

 ОД.2 Общественно-деловая зоны местного значения

						1043/2019-ООППРС		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			10.19			
Спец 1кат.		Изюмская А.Е.			10.19	3	2	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			10.19	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
						Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		



Условные обозначения

Границы

 граница проектируемой территории

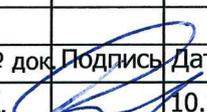
Общественно-деловые зоны

 зоны общественно- делового и коммерческого назначения

 зоны объектов коммунального назначения

Зоны транспортной инфраструктуры

 зоны транспортной инфраструктуры

						1043/2019-ООППРС		
						Приложение 3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			10.19			
Спец 1кат.		Изюмская А.Е.			10.19	3	3	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			10.19	Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"