

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

Зам. начальника отдела

Вед. специалист



В.В. Решетняк

Д.Е. Сечь

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 23:43:0403017:1505, площадью 12634 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 внутривортовых пространствах микрорайона. В связи с тем, что планируемое строительство на земельном участке

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



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

Таблица 1 (земельный участок с КН 23:43: 0403017:1505)

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	12634,0
2	Площадь застройки всех строений	м <sup>2</sup>	2990,0
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	32515,0
4	Общая площадь ниже отм. 0.000	м <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	135708,4
9	Строительный объём ниже отм. 0.000	м <sup>3</sup>	56000,0
10	Количество квартир	шт	288
11	Площадь коммерческих помещений	м <sup>2</sup>	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: 23:43:0403017:1505, площадью 12634 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.

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

На площадке проектируемого строительства активно проявляется подтопление 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 использова-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1043/2019 – ООППРС-ПЗ

Лист

4

нию как основание для фундамента.

На земельном участке с КН 23:43:0403017:1505 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).

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

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
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		6

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-

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

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 санитарно-защитной зоне предприятий – Санитарно-защитная зона для предприятия гр. Погорелова Виктора Алексеевича (для з/у с КН 23:43:0403014:1407) (С-100, СВ-100, В-100, ЮВ-100, Ю-100, ЮЗ-100, З-100, СЗ-100 м);
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО.

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

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 12634 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1505, 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 23:43:0403017:1504 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с юга граничит с земельным участком с КН 23:43:0403017:1501, 23:43:0403017:1044 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), 23:43:0403017:1174, 23:43:0403017:1046, с востока рассматриваемый земельный участок граничит с участком с КН 23:43:0403017:1074 (складские помещения (не капитальные)), 23:43:0403017:1407(ремонтные мас-

						1043/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата		9

терские и мастерские технического обслуживания), 23:43:0403017:1501 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с севера с участком 23:43:0403017:1502 (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.

Участок расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ»;
- в санитарно-защитной зоне предприятий – Санитарно-защитная зона для предприятия гр. Погорелова Виктора Алексеевича (для з/у с КН 23:43:0403014:1407) (С-100, СВ-100, В-100, ЮВ-100, Ю-100, ЮЗ-100, З-100, СЗ-100 М);
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО.

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 23:43:0403017:1505 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: 23:43:0403017:1505, площадью 12634 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

							1043/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			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 23:43:0403017:1505 – по границе со смежными земельными участками с КН 23:43:0403017:1502, 23:43:0403017:1504, 23:43:0403017:1074, 23:43:0403017:1407, 23:43:0403017:1044, 23:43:0403017:1501, 23:43:0403017:1174, 23:43:0403017:1046 - 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 санитарно-защитной зоне предприятий – Санитарно-защитная зона для предприятия гр. Погорелова Виктора Алексеевича (для з/у с КН 23:43:0403014:1407) (С-100, СВ-100, В-100, ЮВ-100, Ю-100, ЮЗ-100, З-100, СЗ-100 м);
- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимуты излучения ПРТО.

Процент застройки земельного участка составит до 100%.

										Лист
										11
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	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 <sup>2</sup>	102400
	общественно-деловой	м <sup>2</sup>	38000
	образовательной организации	м <sup>2</sup>	27000
	дошкольной образовательной организации	м <sup>2</sup>	39633
2	Население:		
	численность	чел	10916
	плотность	чел/га	248
3	Жилищный фонд:		
	жилищный фонд всего	м <sup>2</sup>	414796
	жилищная обеспеченность	м <sup>2</sup>	38
	количество квартир	шт	8811
	этажность	этажей	24
3	автомобильных парковок	шт	6046
	Озелененных территорий:		
	в границах жилых групп	м <sup>2</sup>	51971

				Заказчик: ООО СЗ"СпецСтройКубань"		
				Проект планировки территории, прилегающей к улицам Лины Чайкиной, Сормовской, Старокубанской в Карасунском внутригородском округе города Краснодара		
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
				Гастрич А.В.		
				Проект планировки территории, прилегающей к улицам Лины Чайкиной, Сормовской, Старокубанской в Карасунском 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
-  - ОД.2 Общественно-деловые зоны местного значения
-  - П. Производственные зоны
-  - РЗ зона рекреации

Рассматриваемые участки

						<b>1043-2019-ООПРС</b>		
						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
						П	2	
Зам.нач.отд Сечь Д.Е.								
Вед. спец. Корнет И.В.								
Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент)						<b>МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"</b>		



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

						<b>1043/2019 - ООППРС</b>			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Сормовская, в Карасунском внутригородском округе города Краснодара.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Графическое описание	стадия	лист	листов
							П	3	
Зам.нач.отд.	Сечь Д.Е.					Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.	МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		
Вед. спец.	Корнет И.В.								