

**ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"
ООО АСК "ПРОЕКТ"**

350915, Краснодарский край, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР, СТ-ЦА ЕЛИЗАВЕТИНСКАЯ,
СНТ КАВКАЗ, УЛ ЯГОДНАЯ, Д. 21 ИНН 2311343893; КПП: 231101001; ОГРН
1232300001911, дата регистрации: 18.01.2023г.

от 31.05.2023 г. № 03/05/2023 - 0

на № - от -

**ОБОСНОВАНИЕ
ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

площадью 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по
адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный
внутригородской округ, ул. Харьковская, 39.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ" для получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, с определением процента застройки – 50%, для строительства здания выставки.

Заказчик: Дубовик А.В.

**1. Техничко-экономические показатели предполагаемого к строительству
объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных
параметров разрешенного строительства земельного участка.**

Площадь земельного участка	- 999,0 кв. м
Площадь застройки проектируемого здания	- 499,4 кв. м
Полезная площадь здания	- 843,9 кв. м
Общая площадь здания	- 960,6 кв. м
Строительный объем проектируемого здания	- 4794,1 м ³
Процент застройки земельного участка	- 50,0 %
Количество этажей:	- 2 (два)
в том числе количество подземных этажей:	- 0
Высота от уровня земли до верха парапета:	- 9,8м
Степени огнестойкости	III
Класса конструктивной пожарной опасности	С0
Класс функционально пожарной опасности	Ф 2.2

Согласно Схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), на земельном участке площадью 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, планируется строительство двух этажного нежилого здания выставки с определением процента застройки – 50%.

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39 на момент подготовки настоящего обоснования объекты капитального строительства отсутствуют.

2. Сведения о разрешённом использовании земельного участка по Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (ПЗЗ), по генеральному плану М.О. г. Краснодар. Назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства. Сведения о наличии санитарно-защитных, охранных зон, границ зон с особыми условиями использования территории. Благоустройство, озеленение.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30.01.2007г. № 19 п. 6, в редакции утвержденной РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту - ПЗЗ), сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности земельный участок площадью 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов Ж-4-1-1.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана М.О. г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206030:46, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более), в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом опасном объекте).

Земельный участок площадью 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, с планируемым зданием выставки, полностью расположены:

- в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный)»;
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г.);
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин ООО «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г; Приказ Минприроды ресурсов Краснодарского края от 09.06.2015г. № 966);
- граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 7986/515 (реестровый номер 23:43-6.211);
- граница части Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79079/449 (реестровый номер 23:43-6.566);
- граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79082/450 (реестровый номер 23:43-6.339);
- в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом опасном объекте);

Размещение планируемого здания выставки на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, с определением процента застройки – 50%, возможно:

- в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный)» - до установления приаэродромной территории;

- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г.); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г.; Приказ Минприроды ресурсов Краснодарского края от 09.06.2015г. № 966); граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 7986/515 (реестровый номер 23:43-6.211); граница части Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79079/449 (реестровый номер 23:43-6.566); граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79082/450 (реестровый номер 23:43-6.339), с запретом размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

- в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом опасном объекте), с обеспечением инженерной защиты территории, земельного участка, планируемого объекта капитального строительства состоящей в нижеследующем.

В соответствии с «СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (утвержден Приказом Минстроя России от 16.12.2016г. № 964/пр.) к системе инженерной защиты территории от затопления и подтопления относятся сооружения различного назначения, объединенные в единую систему, обеспечивающую инженерную защиту. В качестве основных средств инженерной защиты территорий предусматривается обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, систематические дренажные системы, локальные дренажи и другие защитные сооружения.

В качестве основных средств инженерной защиты от затопления и подтопления в соответствии с требованиями СП 104.13330.2016 следует предусматривать:

- обвалование территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;

- искусственное повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;

- аккумуляцию, регулирование, отвод поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.

Для защиты территорий от подтопления следует применять:

- дренажные системы;

- противодиффузионные экраны и завесы, проектируемые по СП 22.13330.2016;

- вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования и регулирование уровня режима водных объектов.

В состав проекта инженерной защиты территории следует включать организационно-технические мероприятия, предусматривающие пропуск весенних половодий и дождевых паводков.

Инженерная защита осваиваемых территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий.

При устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств, мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения.

В рамках возложенных полномочий, утвержденных постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 19.10.2012г. № 1250 «О министерстве природных ресурсов Краснодарского края», безопасность и капитальный ремонт гидротехнических сооружений, находящихся в государственной собственности Краснодарского края, а также консервацию и ликвидацию бесхозных гидротехнических сооружений обеспечивает Министерство природных ресурсов Краснодарского края.

Решение задач комплексного и устойчивого развития территории населенных пунктов, включая зоны с особыми условиями использования, в перечень которых входят зоны потенциального (катастрофического) затопления и подтопления отнесено к компетенции органов местного самоуправления.

Заказчиком, при строительстве здания выставки планируются локальные мероприятия по инженерной защите: устройство конструкций фундаментов с усилением узлов, элементов наружных несущих стен и других несущих конструкций, вертикальной планировки земельного участка, устройства дренажной системы с организацией поверхностного стока, исключающих возможность повреждения объекта и территории от возможного подтопления, катастрофического затопления (при аварии на гидродинамически опасном объекте). В рамках гражданского законодательства о страховании имущества, Заказчиком, после завершения строительства планируется страхование здания выставки от полного уничтожения при пожаре, а также подтопления, на полную рыночную стоимость объекта.

Планируемое здание выставки не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций. Транзитные инженерные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок – отсутствуют.

Предусматривается озеленение земельного участка, а также благоустройство прилегающей к земельному участку территории, проездов, пешеходных дорожек. Отмостку - дорожку вокруг дома принять шириной 1,0 м. Ворота и ограждения для подъезда при открывании не должны препятствовать пешеходному движению.

Озеленение земельного участка выполняется в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, санитарных норм, действующего законодательства, Правил благоустройства М.О. г. Краснодара, утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 22.08.2013 г., № 52 п.6., путем посадки газона по специальным технологиям подготовки и посадки травяного покрова, а также низкорослыми многолетними лиственными и хвойными растениями и кустарниками.

После выполнения внутридворового и наружного озеленения и благоустройства, прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных инженерных коммуникаций.

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства Технико-экономические показатели (см. приложения), параметры здания выставки: высота, количество этажей, отступ от фасадной границы земельного участка по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, р-н Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39 - соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства (реконструкции) территориальной зоны застройки Ж-4-1-1.

Вместе с тем, неблагоприятные для строительства здания выставки геологические характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, препятствуют строительству здания выставки с планируемыми технико-экономическими показателями, с определением процента застройки – 50%, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", СНиПов, требований ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный) - до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г.); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин ООО «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г; Приказ Минприроды ресурсов Краснодарского края от 09.06.2015г. № 966); граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 7986/515 (реестровый номер 23:43-6.211); граница части Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79079/449 (реестровый номер 23:43-6.566); граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79082/450 (реестровый номер 23:43-6.339); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом опасном объекте)). Основанием для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка для строительства здания выставки является наличие неблагоприятных характеристик земельного участка.

3. Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с описанием неблагоприятных характеристик земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного Кодекса РФ (далее - Гр. К РФ) Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Двухэтажное нежилое здание выставки, планируется как для краткосрочных, так и постоянно действующих, местных, межрегиональных и иных универсальных, единовременных и регулярных выставок. Заказчиком предполагается национальная, культурно-историческая, технологическая тематическая направленность, для демонстрации национального творчества, предметов искусства, культуры, сувенирной продукции, и иных уникальных товаров и услуг.

Особенность выставочной деятельности планируемого объекта капитального строительства Заказчик моделирует как высококачественные, оригинальные, не массовые, элитные экспозиции, имеющие уникальный (редкий) характер, способом поведения, исключая массовое скопление людей, с приоритетом высокого уровня готовности охраны и безопасности посетителей экспозиции перед массовостью. Способ проведения выставок, как с посещением непосредственно в выставочном зале с предварительным приглашением гостей по времени, так и без посетителей с онлайн демонстрацией, в средствах массовой информации, на интернет ресурсах, в социальных сетях. Количество посетителей регулируется администрацией по времени (заблаговременно), согласно заданию на проектирование Заказчика не превышает 4-х посетителей одновременно, в сопровождении 1 сотрудника экскурсовода. Исходя из расчетного количества по заданию на проектирование посетителей (4 чел.), сотрудник (1 чел.) экскурсовода, куратор выставки (1 чел.), с учётом требований Решения городской Думы Краснодара от 30 июня 2022 г. N 38 п. 1 "О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 19.07.2012 N 32 п. 13 "Об утверждении местных нормативов градостроительного

проектирования муниципального образования город Краснодар", здание выставки будет обеспечено количеством 8 (восемь) парковочных машино-мест, в том числе 1 (одно) машино место для инвалидов (МГН). Планируемое здание выставки исключает массовое пребывание людей. Проектирование, строительство и эксплуатация здания выставки будет соответствовать действующим требованиям технических регламентов, беспрепятственному доступу в здание, с соблюдением санитарных, эпидемиологических норм и правил, пожарной безопасности.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19. (далее по тексту - ПЗЗ), ст. 25. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон, рассматриваемый земельный участок площадью 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0206030:46, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: «Магазины; выставочно-ярмарочная деятельность; общественное питание; обеспечение занятий спортом в помещениях», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов Ж-4-1-1.

Разрешенные виды использования – «Магазины; выставочно-ярмарочная деятельность; общественное питание; обеспечение занятий спортом в помещениях» рассматриваемого земельного участка содержатся в основных видах разрешенного использования зоны застройки многоэтажными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов Ж-4-1-1, установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, согласно ст. 25 ПЗЗ:

Согласно пункту 8 статьи 7 ПЗЗ в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о наличии у земельного участка двух и более основных видов разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются для данного участка, исходя из наименьших значений предельных параметров, установленных для соответствующих видов основного разрешенного использования:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка, и из наибольшего значения предельных параметров, установленных для основных видов разрешенного использования, - минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о наличии у земельного участка двух и более основных видов разрешенного использования и при этом в отношении одного из видов разрешенного использования предельные параметры разрешенного использования не подлежат установлению, к такому земельному участку применяются положения градостроительного регламента того вида, в отношении которого установлены предельные параметры разрешенного использования земельного участка.

Магазины Код 4.4

1. Предельные размеры земельных участков:
минимальная площадь - не подлежит установлению;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м;

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в актах в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

Выставочно-ярмарочная деятельность Код 4.10

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь - не подлежит установлению;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м;

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

Общественное питание Код 4.6

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь - не подлежит установлению;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м;

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в актах в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

Обеспечение занятий спортом в помещениях Код 5.1.2

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь - не подлежит установлению;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м;

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

Площадь 999 кв. м, ширина, конфигурация земельного участка по ул. Харьковская, 39, соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства (600 кв. м) территориальной зоны застройки Ж-4-1-1 по ПЗЗ.

Вместе с тем, согласно «Инженерно-геологического заключения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:46», специализированной организации ООО «ИнжЭкоРус», ШИФР № 17-03/23-ИГИ (далее ИГИ), определены геологические характеристики земельного участка, которые могут быть неблагоприятными для проектирования и строительства здания выставки.

Заключением по инженерно-геологическим изысканиям ООО «ИнжЭкоРус», ШИФР № 17-03/23-ИГИ установлено.

Согласно разделу № 3 (Геологическое строение) ИГИ, на основании полевых работ и лабораторных исследований грунтов выделено 5 инженерно-геологических элементов и 1 инженерно-геологический слой.

Слой 1. Суглинок тяжелый, тугопластичный, среднедеформируемый. Мощность отложений – 0,5 м. Залегает на глубине 3,5 – 4 метра.

ИГЭ 1. Насыпной грунт. Представлен глиной легкой, твердой, среднедеформируемой. Мощность отложений – 1,0 – 3,5 метра. Вскрыт до глубины 1,0 – 3,5 метра.

ИГЭ 2. Суглинок тяжелый, твердый, среднедеформируемый. Мощность отложений – 5,0 метров. Вскрыт на глубине 1,0 – 6,0 метров.

ИГЭ 3. Суглинок легкий, мягкопластичный, среднедеформируемый. Мощность отложений 3,0 – 3,5 метров. Вскрыт на глубине 4,0 – 7,5 метров, 6,0 – 9,0 метров.

ИГЭ 4. Суглинок тяжелый, твердый. Мощность отложений 1,5 – 2,5 метров. Вскрыт на глубине 7,5 – 10,0 метров, 9,0 – 10,5 метров.

ИГЭ 5. Суглинок легкий, полутвердый, сильнодеформируемый. Мощность отложений 4,5 метров. Вскрыт на глубине 10,5 – 15,0 метров.

Гидрогеологические условия, согласно разделу 4 ИГИ характеризуются наличием одного водоносного горизонта, представляющего собой воды порово-пластового типа. Грунтовые воды вскрыты всеми выработками, по условиям залегания относятся к грунтовым водами водораздельного типа. Являются водами сезонного типа, антропогенно – природного подтипа. Питание грунтовых вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков, подземного притока и антропогенных вод. Установившийся уровень грунтовых вод – 4,0 м, абсолютные отметки 20,06 м. Максимально возможное отклонение УГВ по многолетним наблюдениям составляет 2,5 метра выше установившегося уровня (22,56 м). Территория относится к категории II-A2 – потенциально подтопляемой в результате экстремальных природных ситуаций (в многоводные годы, при катастрофических паводках).

К специфическим грунтам, согласно разделу № 6 (Специфические грунты) ИГИ, относится техногенный грунт ИГЭ 1 - насыпной грунт. Представлен глиной легкой, твердой, среднедеформируемой. Мощность отложений – 1,0 – 3,5 метра.

Согласно разделу № 7 (Опасные геологические и инженерно-геологические процессы) ИГИ, получили распространение геологические и инженерно-геологические процессы: сейсмичность – 7 баллов; и подтопление – при неблагоприятных гидрометеорологических условиях и утечке из подземных коммуникаций в грунтах ИГЭ-1, ИГЭ-2, возможно застаивание вод на земной поверхности с последующими процессами затопления.

В Заключении (ИГИ) ООО «ИнжЭкоРус» установило, что инженерно-геологические условия площадки строительства соответствуют III категории сложности (сложные). Исследуемая территория с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39 получили

распространение геологические и инженерно-геологические процессы - сейсмичность и подтопление осложняющие планируемое строительство.

Решение по выбору типа фундамента принимается проектной организацией после уточнения нагрузки на основе и расчетов по деформациям.

Из исследований и выводов инженерно-геологического заключения ИГИ, следует, что грунты земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39 потенциально подвержены геологическим и инженерно-геологическим процессам подтопления и высокой сейсмичности.

Установленное ИГИ потенциальное подтопление грунтов, может способствовать развитию процесса замачивания различных слоев, что в совокупности с опасной сейсмичностью территории может привести к критической (опасной) степени потери несущей способности грунтов.

Потеря несущей способности различных грунтов может негативно повлиять на несущую способность конструкций фундамента, снизить надежность и безопасность планируемого объекта капитального строительства.

Исходя из выводов Заключения по инженерно-геологическим изысканиям ООО «ИнжЭкоРус», настоящим обоснованием выявлены неблагоприятные геологические характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, состоящие в геологических и инженерно-геологических процессах потенциального подтопления в результате экстремальных природных явлений, в многоводные годы и при катастрофических паводках, вызывающих замачивание грунтов, в совокупности с высокой сейсмичностью, которые могут способствовать снижению надежности и безопасности здания в целом.

Вышеуказанные неблагоприятные характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:46, требуют проведения инженерно-защитных мероприятий территории, земельного участка, планируемого объекта капитального строительства, а также получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с определением процента застройки – 50%, для строительства здания выставки.

Инженерно-защитные мероприятия от подтопления, состоят в выполнении водопонижения, водоотлива, водоотвода, дренажа территории, рассматриваемого земельного участка, устройства гидроизоляции стен планируемого объекта, оснований фундаментов, в контроле уровня подземных вод и техническом состоянии конструкций здания, в обеспечении несущих конструкций планируемого объекта антисейсмическими мероприятиями, с разработкой соответствующих разделов проектной документации (устройство антисейсмических поясов, железобетонных монолитных элементов несущих стен и т.д.), для обеспечения надежности и безопасности планируемого объекта.

Установленные ООО «ИнжЭкоРус» неблагоприятные геологические характеристики земельного участка, без выполнения рекомендаций по инженерной защите территории, земельного участка, планируемого объекта капитального строительства, без получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с определением процента застройки – 50%, препятствуют строительству и безопасности эксплуатации здания выставки с планируемыми технико-экономическими показателями, по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. ул. Харьковская, 39.

Получение испрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, с определением процента застройки – 50%, требуется для обеспечения проектирования, строительства и безопасной эксплуатации Здания выставки с соблюдением требований

технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Список используемой литературы:

1. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с изменениями).
2. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
3. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
4. Градостроительный кодекс РФ.
5. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями).
6. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденные РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19.

Выводы:

Неблагоприятные геологические характеристики земельного участка площадью 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, установленные Заключением по инженерно-геологическим изысканиям ООО «ИнжЭкоРус», (ШИФР № 17-03/23-ИГИ), состоящие в геологических и инженерно-геологических процессах потенциального подтопления в совокупности с высокой сейсмичностью, без выполнения инженерно-защитных мероприятий территории, земельного участка, планируемого объекта капитального строительства, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с определением процента застройки – 50%, могут способствовать снижению надежности и безопасности здания в целом, являются основанием для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка на основании ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка подтверждается возможность получения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0206030:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Харьковская, 39, с определением процента застройки – 50%, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального Закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный) - до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины ООО «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г.); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин ООО «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г; Приказ Минприроды ресурсов Краснодарского края от 09.06.2015г. № 966); граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 7986/515 (реестровый номер 23:43-6.211); граница части Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79079/449 (реестровый номер 23:43-6.566); граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79082/450 (реестровый номер 23:43-6.339); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом опасном объекте)), для строительства здания выставки.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"



Брюхин Р.В.

Приложения:

1. Ситуационный план, технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.
2. Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства.
3. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

2311343893-20230529-1038

(регистрационный номер выписки)

29.05.2023

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью АРХИТЕКТУРНО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1232300001911

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2311343893
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью АРХИТЕКТУРНО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО АСК ПРОЕКТ
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350915, Россия, Краснодарский край, ст-ца Елизаветинская, снт Кавказ, ул. Ягодная, д. 21
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков Южного округа (СРО-П-195-15092017)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-195-002311343893-0510
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	27.01.2023
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 27.01.2023	Нет	Нет





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ
МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ,
ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА
ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. Новый Арбат, дом 21, Москва, 119019,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail: info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 770401001

Исх: 2-НРС/31296-2017 от 14.12.2017

Брюхину Р.В.
350916, Краснодарский край,
Краснодар г, Елизаветинская ст-ца,
Выгонная ул, дом № 11



УВЕДОМЛЕНИЕ
о включении сведений
в Национальный реестр специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Брюхин Роман Владимирович, адрес места жительства (регистрации): 350916, Краснодарский край, Краснодар г, Елизаветинская ст-ца, Выгонная ул, дом № 11 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

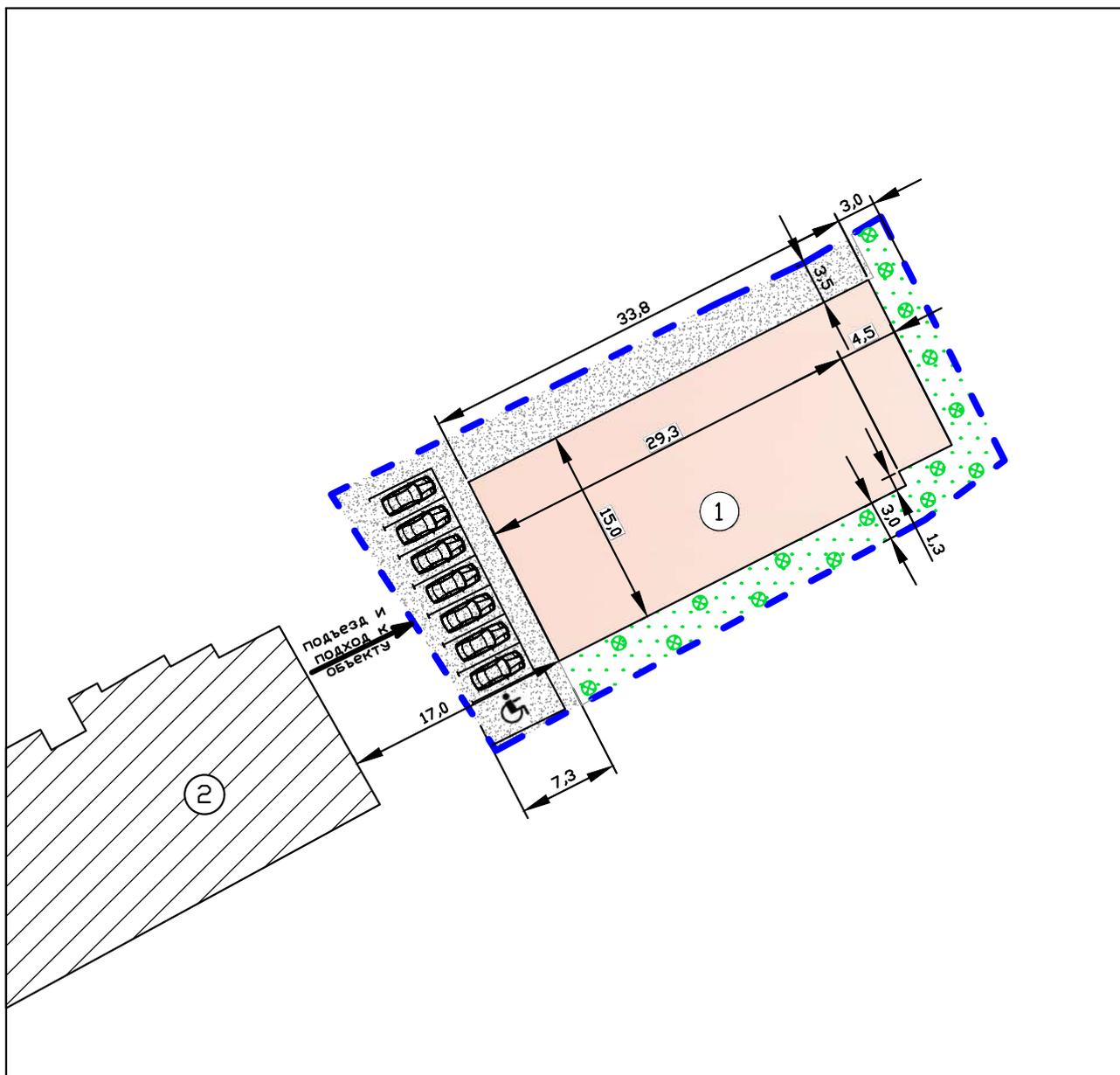
Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.



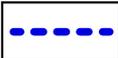
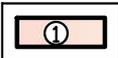
С.А. Кононыхин

Схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства.



Номер по порядку	Наименование	Количество этажей
1	Планируемое двухэтажное здание выставки по ул. Харьковская, 39	2
2	Существующий Жилой дом на ЗУ с КН 23:43:0000000:21654	16

Условные обозначения

	Граница земельного участка		Проектируемые проезды, автостоянка		Машино-место для инвалидов (в т.ч. инвалидов - колясочников МГН)
	Подъезд и подход к объекту		Низкорослые кустарники		Машино-место для автомобиля среднего класса
	Планируемое здание выставки		Травяной газон		Существующие ИЖД и хозяйстройки на соседних участках

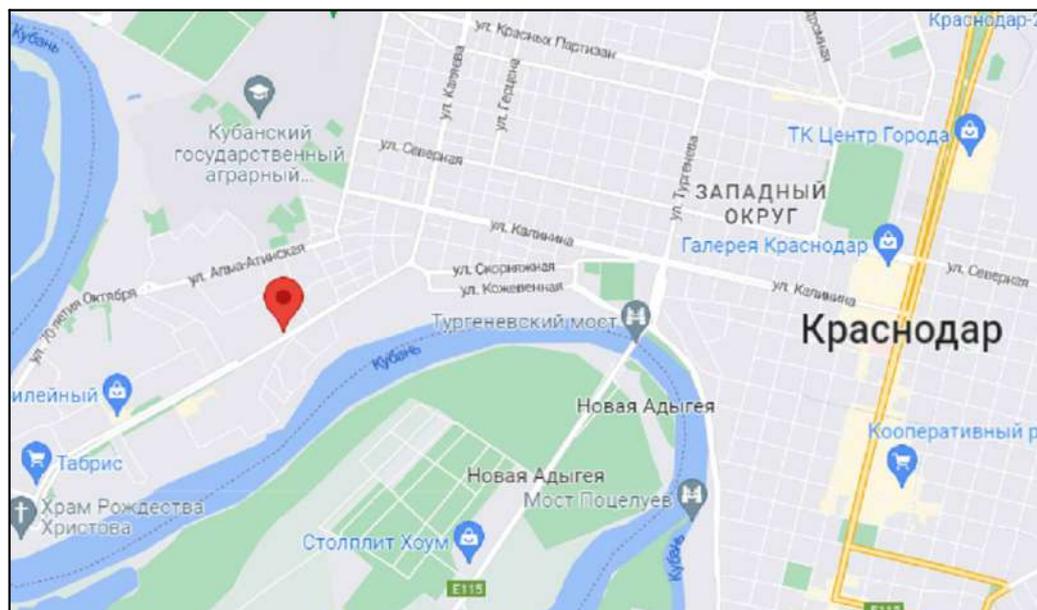
Зоны с особыми условиями использования территории:

Земельный участок с планируемым объектом полностью расположен в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный)» – до установления приаэродромной территории; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины 000 «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г.); в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин 000 «Краснодар Водоканал» (протокол № 124, от 17.10.2008г.; Приказ Минприроды ресурсов Краснодарского края от 09.06.2015г. № 966); граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 7986/515 (реестровый номер 23:43-6.211); граница части Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79079/449 (реестровый номер 23:43-6.566); граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 79082/450 (реестровый номер 23:43-6.339); в зоне возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамическом опасном объекте).

Планируемый объект не входит в охранные зоны инженерных коммуникаций.

Транзитные инженерные коммуникации, проходящие через рассматриваемый земельный участок – отсутствуют.

Ситуационный план



Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства

Номер по порядку	Показатель	Ед. изм	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	999,0
2	Площадь застройки планируемого здания	м ²	499,4
3	Процент застройки земельного участка	%	50,0
4	Полезная площадь здания (сумма площадей, за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт)	м ²	843,9
5	Общая площадь здания (сумма общих площадей этажей, измеренных в пределах контуров внутренних поверхностей наружных стен)	м ²	960,6
6	Строительный объем	м ³	4794,1
7	Высота от уровня земли до верха парапета	м	9,8
8	Степень огнестойкости		III
9	Класс конструктивной пожарной опасности		С0
10	Класс функциональной пожарной опасности		Ф2.2

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Западный внутригородской округ, ул.
Харьковская, 39

Строительство двухэтажного объекта капитального строительства выполняется в 1 этап.