

Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

Заказчик – Толстых Александр Святославович

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 1221 кв.м, кадастровый номер 23:43:0202001:228, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дальняя, 39, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона инженерных коммуникаций: газопровода среднего давления, участок расположен: в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации, на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный", в I поясе ЗСО действующей водозаборной скважины № 72581, во II поясе ЗСО артезианских скважин и водозаборов, в III поясе ЗСО артезианских скважин и водозаборов, в санитарно -защитных зонах предприятий (ООО ПКФ "Раритет", котельная), санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО).

Зам. директора

ГАП



Ворона О.Н.

Поповская В.В.



Свидетельство № СРО ПСЗ 01-07-10-035-П-016 от 01 июля 2010г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка КН 23:43:0202001:228, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дальняя, 39, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона инженерных коммуникаций: газопровода среднего давления, участок расположен: в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации, на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный", в I поясе ЗСО действующей водозаборной скважины № 72581, во II поясе ЗСО артезианских скважин и водозаборов, в III поясе ЗСО артезианских скважин и водозаборов, в санитарно -защитных зонах предприятий (ООО ПКФ "Раритет", котельная), санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО).

10.03.2020г.

Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 1221 кв.м, кадастровый номер 23:43:0202001:228, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: для эксплуатации единой сложной вещи- гидротехнического сооружения- насосной станции; Магазины; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дальняя, 39, принадлежащего на праве собственности Толстых А.С., организацией ООО «Альфа Строй», в 2019 году, было разработано обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Наименование и адрес проектируемого объекта:

«8-этажное ~~торгово-офисное~~ здание с подвалом и насосной станцией для существующего гидротехнического сооружения (водозаборной скважины хозяйственно-питьевого водопровода)».

Адрес проектируемого объекта: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дальняя, 39.

Кадастровый номер земельного участка 23:43:0202001:228.

Сведения о заказчике:

Гражданин - Толстых Александр Святославович.

Паспорт гражданина Российской Федерации

Серия 03 04 № 164597 выдан:

ПВС УВД Карасунского округа гор. Краснодара

Дата выдачи: 02.04.2003 г. код подразделения: 232-003.

Место жительства (регистрации):

Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 205 кв. 91

Тел. 8 (918) 177-70-77.

Сведения о генеральной проектной организации:

Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Проект Изыскания».

Юридический адрес: 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Северная, д. 320/1, оф. 16/14, ИНН 2310199502.

Генеральный директор – Сусла А.А.

Тел. 8 (861) 944-90-09.

Сведения о разработчике специальных технических условий на обеспечение пожарной безопасности объекта:

Общество с ограниченной ответственностью «БрандПроект».

Юридический адрес: 350059, г. Краснодар, ул. Тихорецкая, 26, Литер А, оф.304.
ИНН 2312196218.

Директор – Юферев А.О.

Тел.: 8 (928) 037-66-47

Сведения о разработчике проекта организации зон санитарной охраны водозаборной скважины №72581 для хозяйственно-питьевого водоснабжения:

Общество с ограниченной ответственностью «Ровена».

Юридический адрес: 350020, г. Краснодар, ул. Брянская, 39
ИНН 23108208380.

Директор – Гончарова Е.А.

Исследование обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка установлены:

Земельный участок с 23:43:0202001:228 площадью 1221 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дальняя, 39, расположен в территориальной зоне ОД.К - зоне общественно-делового и коммерческого назначения, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6, в редакции от 24.09.2009 № 61 п.7, с изменениями от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п. 14, от 21.04.2016 N 15 п.17, от 16.11.2017 N 43 п.11, от 16.07.2018 №57п, от18.07.2019 № 77 п.22).

Назначение проектируемого 8-этажного торгово-офисного здания с подвалом и насосной станции для существующего гидротехнического сооружения (водозаборной скважины хозяйственно-питьевого водопровода) на рассматриваемом земельном участке соответствует основному виду использования для территориальной зоны ОД.К.

Вид разрешенного использования земельного участка по документам (выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости, выданной филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю от 22.10.2019г.) - для эксплуатации единой сложной вещи - гидротехнического сооружения - насосной станции; Магазины; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

В соответствии с картой-схемой функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар» земельный участок расположен в зоне транспортной инфраструктуры (по сведениям ИСОГД разделы III от 19.09.2019г.№29/10602-1). Фактически, по сложившейся застройке проезд расположен восточнее земельного участка с КН 23:43:0202001:228.

Неблагоприятными условиями для данного участка являются следующие факторы:

- Конфигурация земельного участка (неправильной формы) неблагоприятна для застройки.
- Наличие на земельном участке охранной зоны инженерных коммуникаций-газопровода среднего давления площадью – 465,0 кв.м,

- Земельный участок полностью находится в границах 2 и 3 поясов зон санитарной охраны водозаборной скважин.

- Участок частично расположен в границах 1 пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины хозяйственно-питьевого водопровода № 72581, в санитарно-защитных зонах предприятий: ООО ПКФ "Раритет", котельной (СЗЗ предприятий уточнить по реальным замерам), санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО)

При размещении проектируемого 8-этажного торгово-офисного здания с подвалом и насосной станции для существующего гидротехнического сооружения (водозаборной скважины хозяйственно-питьевого водопровода) на земельном участке № 39 по ул. Дальняя, в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, по Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар с границ охранных зон коммуникаций (газопровода среднего давления) и зон санитарной охраны водозаборной скважины хозяйственно-питьевого водопровода, в месте предполагаемого строительства максимальный габаритный размер здания составит 19,60 x 17,90 м, внутренний размер, соответственно - 18,80 x 17,10 м.

Заказчиком получено Заключение № 39, выданное АО «Краснодаргоргаз» от 26.11.2019 №1221/1780 о согласовании расположения объекта на земельном участке относительно газораспределительной сети на расстоянии не менее 1,0 м по горизонтали от наземного газопровода.

ООО «Ровена» в 2016 г. выполнен проект организации зон санитарной охраны водозаборной скважины № 72581 для хозяйственно-питьевого водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения», СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения» и Закона РФ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». В процессе проектирования расчетным путем определены границы зон санитарной охраны источника водоснабжения и составляющих их поясов. Было проведено геоэкологическое обследование территории в пределах этих поясов, составлены гидрогеологические разрезы, разработаны мероприятия по охране подземных вод, исключения загрязнения подземных вод эксплуатируемых водоносных горизонтов. Установлены расчетным путем границы трех поясов зон санитарной охраны источника водоснабжения:

1 - пояс ЗСО – зона строгого режима. Организована в фактически сложившихся границах в виде прямоугольника с размерами сторон 3 x 4 м с сокращением размеров

ЗСО 1 пояса от устья скважины до 1 м в северо-западном направлении, до 2 м в юго-западном, юго-восточном и северо-восточном направлениях;

2 – пояс ЗСО – зона режима ограничений против бактериального (микробного) загрязнения. Представляет собой эллипс с длинами полуосей:

$r = 75$ м в северо-западном направлении, $R = 90$ м в юго-восточном направлении, $d = 80$ м в северо-восточном и юго-западном направлении.

3 – пояс ЗСО – зона режима ограничений от химического загрязнения. Представляет собой эллипс с длинами полуосей: $r = 231$ м в северо-западном направлении, $R = 1522$ м в юго-восточном направлении, $d = 543$ м в северо-восточном и юго-западном направлении.

По результатам проведенных экспертиз Проекта организации зон санитарной охраны водозаборной скважины № 72581 для хозяйственно-питьевого водоснабжения ИП Толстых в г. Краснодаре Заказчиком получены:

- Экспертное заключение ФБУ здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии по железнодорожному транспорту» № 2344 от 20 сентября 2016г. по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта по организации зон санитарной охраны водозаборной скважины № 72581 для хозяйственно-питьевого водоснабжения ИП Толстых А.С., расположенной по адресу: г. Краснодар, ул. Дальняя, 39.

- Санитарно-эпидемиологическое заключение, выданное Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю № 23.КК.03.000.Т.003411.09.16 от 28.09.2016.

- Приложение к санитарно-эпидемиологическому заключению, выданное Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю № 23.КК.03.000.Т.003411.09.16 от 28.09.2016.

- Приказ Министерства природных ресурсов Краснодарского края от 23.12.2016г. № 2117 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ИП Толстых А.С.

- Гидрогеологическое заключение о защищенности подземных вод под строительство объекта «Торгово-офисное здание по адресу: ул. Дальняя, 39, в г. Краснодаре» по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дальняя, 39 (КН 23:43:0202001:228) от 22.11.2019 г, выполненное ООО «Экомониторинг».

- Письмо Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 13.12.2019 № 2300-0479-39787-2019

- Письмо Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 19.12.2019 № 23-00-04/19-39789 -2019 о согласовании строительства объекта в ЗСО водозаборных сооружений.

На данном земельном участке Заказчик планирует строительство 8-этажного торгово-офисного здания с подвалом и насосной станции для существующего гидротехнического сооружения (водозаборной скважины хозяйственно-питьевого водопровода) размером 28,10 x 27,85 м, с отступами:

- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования – со стороны ул. Дальней - 2,70 м
- со стороны проезда – 1,00 м;
- от границы соседнего земельного участка - по ул. Дальней, 41/3 (КН 23:43:0202001:1265) - 1,10 м.

Характеристика здания:

- Степень огнестойкости – II.
- Класс функциональной пожарной опасности проектируемого здания Ф 3.1, Ф 4.3.
- Класс конструктивной пожарной опасности зданий С0.
- Категория основных помещений по взрывопожарной и пожарной опасности – «Д» (пониженная пожароопасность).

Объект расположен на расстоянии от пожарной части, обеспечивающем прибытие пожарных подразделений в пределах 10 мин.

Заказчиком получены в 2019 году специальные технические условия (СТУ) на обеспечение пожарной безопасности объекта: «Торгово-офисное здание по адресу: г. Краснодар, ул. Дальняя, 39», выполненные ООО «БрандПроект».

Необходимость разработки специальных технических условий обусловлена отсутствием требований к выбору типа противопожарной преграды для ограничения распространения пожара между торгово-офисным зданием и соседним существующим зданием; открытой парковкой со стороны противоположной ул. Дальней.

СТУ являются техническими нормами, содержащими (применительно к данному объекту капитального строительства) дополнительные к установленным и

сплутствующие технические требования в области безопасности, отражающие особенности объекта.

Заказчиком получено письмо от 13.12.2019 № 2300-0479-39787-2019, в котором Управление Роспотребнадзора по Краснодарскому краю, сообщает следующее:

«В соответствии с п. 3.2.1.2. СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" в границах 1-го пояса зон санитарной охраны не допускаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

Строительство здания для размещения дежурного персонала водозабора, оборудования (коммерческий узел учета, щит управления) и реагентного хозяйства водозабора, то есть здания, имеющего непосредственное отношение к эксплуатации водопроводных сооружений в 1-м поясе ЗСО артезианской скважины № 7258|1, принадлежащей ИП Толстых А.С., по адресу: ул. Дальняя, 39, в г Краснодаре», не запрещено требованиями санитарных правил.»

При этом, Управление Роспотребнадзора по Краснодарскому краю обращает внимание на то, что при выполнении проектной документации, «в соответствии с требованиями санитарных правил здание должно быть оборудовано канализацией с отведением сточных вод в ближайшую централизованную систему бытовой канализации, а также обязательно должны быть соблюдены все запреты и выполнены все мероприятия, предусмотренные для поясов зон санитарной охраны источника питьевого водоснабжения в соответствии с разделом 3.2. СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" (территория должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной, дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие, а водопроводные сооружения оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин и др.)».

В письме Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 19.12.2019 № 23-00-04/19-39789 -2019 о согласовании строительства объекта в ЗСО водозаборных сооружений сообщается: «рассмотрев в пределах компетенции Ваше заявление о согласовании размещения объекта строительства: «Здание для размещения дежурного персонала водозабора ИП Толстых А.С.» на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0202001:228, сообщает следующее.

Учитывая данные представленных материалов считаем возможным проведения данных строительных работ на земельном участке с кадастровым номером

23:43:0202001:228, находящегося в 2 и 3 поясе ЗСО артезианских скважин при условии:

- запрета на размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей Филтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод, а также применение удобрений и ядохимикатов;
- запрета закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
- запрета на размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- своевременного выполнения необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.
- согласования незаявленного в представленной к рассмотрению документации строительства, связанного с нарушением почвенного покрова и бурения новых скважин.»

Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, в пределах компетенции, разработанное организацией "Альфа Строй" в 2019 году, при выполнении всех перечисленных в нем условий и согласований, соответствует требованиям технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288), СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СП 12.13130.2009 Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности (с Изменением N1).

Исходя из предоставленной схемы организации земельного участка и обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, разработанных организацией "Альфа Строй" в 2019 году, в пределах компетенции,

планируемое расположение проектируемого объекта позволяет обеспечить при проектировании и строительстве 8-этажного торгово-офисного здания с подвалом и насосной станции для существующего гидротехнического сооружения (водозаборной скважины хозяйственно-питьевого водопровода) - планировочные решения в соответствии с требованиями технических регламентов, требованиям Федерального закона № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 №288).

Вывод: Исходя из изложенного, в пределах компетенции, учитывая прилагаемую схему организации земельного участка на топографической съемке и обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, размещение проектируемого 8-этажного торгово-офисного здания с подвалом и насосной станции (для размещения дежурного персонала водозабора) для существующего гидротехнического сооружения (водозаборной скважины хозяйственно-питьевого водопровода) на земельном участке по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Дальняя, 39, с планируемым отклонением от Правил землепользования и застройки на территории МО город Краснодар, а именно с отступлениями:

- от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования:
- со стороны ул. Дальней - 2,70 м
- со стороны проезда – 1,00 м;
- от границы соседнего земельного участка - по ул. Дальней, 41/3 (КН 23:43:0202001:1265) - 1,10 м.
- процент застройки участка составит 61,36 %

определено с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (охранная зона газопровода среднего давления, участок расположен: в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации, на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный", в санитарно - защитных зонах предприятий (ООО ПКФ "Раритет", котельная), санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО), установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Проектируемое 8-этажное торгово-офисное здание с подвалом и насосной станцией (для размещения дежурного персонала водозабора) для существующего

