

Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИ-СТРОЙ»
350020, г.Краснодар, ул.Красная, 155/2
ИНН 2310066414 КПП 230801001
ОГРН 10223011612035

**Обоснование необходимости получения разрешения на
отклонение от предельных параметров**

при размещении объекта капитального строительства по адресу:
**Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными
помещениями общественного назначения по ул. Обрывная, 132/1 в
Центральном внутригородском округе г. Краснодар**

Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«АРХИ-СТРОЙ»
350020, г.Краснодар, ул.Красная, 155/2
ИНН 2310066414 КПП 230801001
ОГРН 10223011612035

**Обоснование необходимости получения разрешения на
отклонение от предельных параметров**

при размещении объекта капитального строительства по адресу:
**Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными
помещениями общественного назначения по ул. Обрывная, 132/1 в
Центральном внутригородском округе г. Краснодар**

Директор



О.А.Осадчая

РОССИЯ
Краснодарский край
г. Краснодар
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Архи-Строй»

Юридический адрес: 350020,
г. Краснодар, ул. Красная, 155/2
Телефон/факс: 210-64-07
Тел сот. +7-918-337-04-86
e-mail: k_project@mail.ru

Р/с 40702810500440001948
филиал «Южный» ОАО
«УРАЛСИБ» г.Краснодар
БИК 040349700
ИНН 2310066414
КПП 231001001

От 10.01.2020г. №1
на № ____ от _____

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства многоэтажной жилой застройки со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения на земельном участке по адресу: г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Обрывная , 132/1

Обществу с ограничено ответственностью «Строительная Компания Гарантия», на основании Договора переуступки права аренды от 30.12.2019г. земельного участка № 4300021309 и Акта приема-передачи прав и обязанностей арендатора по вышеназванному Договору переуступки права аренды, принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:14515, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Обрывная, 132/1, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждёнными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007г №19 п.6 с изменениями, внесенными решением от 22.11.2013 № 54 п.8, от 20.11.2014 № 70 п.2, 25.02.2016 № 11 п.6 установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.2 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) максимальный процент застройки земельного участка – 60% (за исключением площади подземных парковок);
- 2) минимальный отступ строений от границ, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метров (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 № 81 п.17)

3) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) – 1метр;

(п. 1.3.4. в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 № 70 п.2)

4) максимальное количество надземных этажей зданий – 24;

(в соответствии с проектом внесения изменений в Генеральный план муниципального образования город Краснодар от 18.06.2014 протокол № 9, земельный участок расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами 4-9-16 этажей с акцентной застройкой, предусматривающей этажность в соответствии с проектом)

На рассматриваемом земельном участке, в соответствии с установленным видом разрешенного использования, запланирован комплекс многоэтажных жилых домов и парковок на общем стилобате.

Согласно данным Отчета по инженерно-геологическим изысканиям, подготовленным ООО НТЦ «СевКавСейсмоЗащита» на основании полевых и лабораторных исследований земельного участка расположенного в границах рассматриваемого участка, установлено, что площадка подтоплена в естественных условиях, т.е. по характеру техногенного воздействия относится к подтопляемой.

Уровень подземных вод зависит от уровня воды в реке Кубань и Краснодарском водохранилище, из чего следует что, по категории сложности инженерно-геологических условий площадка относится к III категории (сложная), (приложение Б обязательное, СП 11-105-97, Часть 1)

Вся поверхность строительной площадки изрыта. Техногенная нагрузка средняя, практически повсеместно на площадке обнаружены техногенные грунты и свалы строительного мусора.

Так как грунты характеризуются пониженными прочностными и деформационными характеристиками, то при расчете фундаментов на естественном основании (для стилобата) требуется развитие площади опирания фундаментов, что привело к необходимости устройства стилобата практически на весь участок.

Северо-западная часть участка, расположенная в пойме реки Кубань местами заболочена и залесена, присутствуют заросли камыша и влаголюбивых растений.

Наличие 2-этажного стилобата (один этаж под планировочной отметкой земли и один этаж – над планировочной отметкой земли) дало возможность сделать нормальное благоустройство территории для жителей и избавиться от болота в Центральном районе города.

Размещение квартир (помещений с постоянным пребыванием людей) предусмотрено с 3-го этажа. Между парковочными помещениями и помещениями с постоянным пребыванием людей обязан располагаться «буферный» этаж (второй этаж), в котором располагаются офисные помещения (это дополнительные рабочие места) и спортивные клубы. Конфигурация зданий и стилобата обусловлена внутренней планировкой квартир

формирующей объемно-планировочную структуру, отвечающую противопожарным, санитарным требованиям, и создающую оптимальную среду для проживания.

При разработке объемно-планировочного решения использован принцип рационального зонирования отдельных групп помещений в пределах здания. Геометрические параметры помещений (габаритные размеры по высоте, длине, ширине) обеспечивают эксплуатационные качества жилых зданий, в число которых входят гигиенические, светотехнические, акустические характеристики.

Объемно-планировочные и конструктивные решения проектируемых зданий разрабатываются в соответствии с требованиями: СП 53.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», а так же исходя из экономической эффективности использования земельного участка.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением, составляет:

- площадь участка - 77938 кв.м.;
- площадь застройки - 68195,8 м2;
- общая площадь жилых домов - 206510,0 м2;
- общая площадь стилобатов - 110000,0 м2;
- максимальная высота - 90 м;
- количество этажей жилых домов -25 (в том числе подземный 1);
- количество этажей в стилобате - 2 (в том числе подземный 1);
- функциональное назначение - многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения.

На прилагаемой схеме земельного участка предусмотрено расположение шести многоквартирных жилых дома на двух общих стилобатах с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка.

Дополнительно сообщаем, что на рассматриваемом земельном участке расположен объект недвижимого имущества с кадастровым номером 23:43:0308328:160- артезианская скважина № 72633, принадлежащий на праве собственности СМУ «Гражданстрой».

Согласно требованиям Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» таб. 21...25 степень огнестойкости многоэтажных жилых домов и стилобата – I, класс конструктивной пожарной опасности – С0. Подъезд пожарной техники осуществляется : вокруг стилобата по прилегающей территории в границах земельного участка и по существующим проездам, а также по стилобату. Расстановка пожарной техники предусматривается как на стилобате (эксплуатируемой кровле) так и на прилегающей к объекту территории в границах отведенного под застройку участка.

На основании предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расположение многоквартирных многоэтажных домов позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Согласно представленной схеме земельного участка на топографической съемке на территории рассматриваемого земельного участка имеется:

- прибрежная защитная полоса р. Кубань (50м)
 - водоохранная зона р. Кубань (200)
 - зона ограничения объектов связи
 - охранная зона объектов электросетевого хозяйства «ВЛ-6 кВ ТП -149п-701п-1312п»
 - зона санитарной охраны (ЗСО) 3 пояс
 - - приаэродромная территория «Краснодар-Центральный» и приаэропортная территория ОАО «Международный аэропорт «Краснодар» (попадает вся рассматриваемая территория)
 - согласно сведениям ИСГОД рассматриваемая территория попадает в зону катастрофического затопления (в соответствии с письмом № 10-29/1337 от 04.09.19г. участки с кадастровыми номерами 23:43:0000000:14515, 23:43:0308033:10, 23:43:0308035:50 не попадают в зону возможного затопления)
- Транзитные инженерные сети отсутствуют.

Так как многоэтажный жилой комплекс на стилобате не является источником негативного воздействия на среду обитания и здоровья человека согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» то, санитарно-защитные зоны для проектируемого объекта на участке строительства не предусматриваются.

Учитывая требуемые габаритные размеры планируемых к строительству двухэтажных стилобатов размещение объекта капитального строительства невозможно в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, что препятствует его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства ввиду неблагоприятных инженерно-геологических характеристик, препятствующие эффективному использованию земельного участка без отклонений от предельных параметров, в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ прошу разрешить:

- определить место допустимого размещения проектируемых зданий с увеличением процента застройки до 87,5 %;
- уменьшить отступ со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0308033:68 до границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:14515.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территории: прибрежная защитная полоса р. Кубань (50м), водоохранная зона р. Кубань (200), зона ограничения объектов связи, охранный зона объектов электросетевого хозяйства «ВЛ-6 кВ ТП -149п-701п-1312п», зона санитарной охраны (ЗСО) 3 пояс артезианских скважин, приаэродромная территория «Краснодар-Центральный» и приаэропортная территория ОАО «Международный аэропорт «Краснодар», зона катастрофического затопления)

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:14515, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Обрывная, 132/1, проектом предусматривается строительство многоэтажной жилой застройки со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения.

Идентификация зданий согласно ст.4 Федерального закона от 30 декабря 2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение – многоэтажная жилая застройка;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения
 - расчетная сейсмичность площадки – 7 баллов с учетом выполненных мероприятий по снижению сейсмических воздействий;
 - данный земельный участок расположен в зоне вероятного катастрофического затопления (на основании данных ФГБУ «Краснодарское водохранилище») , с высотой первой ударной волны относительно геодезических данных составляет 4-5 метров от показателей высотности в 20,5 метров;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;

Взам. инв. №	2020-1-ООПРС.ПЗ							
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата		
Инв. № подл.	Пояснительная записка					Стадия	Лист	Листов
						П	1	4
	ГИП	Родчанин		01.20	ООО «Архи-Строй» г.Краснодар			
	Н.контр.	Осадчий		01.20				

- 5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3, 4.3, 5.2
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей : многоэтажные жилые дома – для постоянного проживания и стилобат - для хранения автомобилей;
- 7) уровень ответственности – нормальный

Согласно требованиям Федерального закона №123-ФЗ « Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» таб. 21...25 степень огнестойкости многоэтажных жилых домов и стилобата – I, класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Подъезд пожарной техники осуществляется : вокруг стилобата по прилегающей территории в границах земельного участка и по существующим проездам, а также по стилобату. Расстановка пожарной техники предусматривается как на стилобате (эксплуатируемой кровле) так и на прилегающей к объекту территории в границах отведенного под застройку участка.

На основании предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расположение многоквартирных многоэтажных домов позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Так как многоэтажный жилой комплекс на стилобате не является источником негативного воздействия на среду обитания и здоровья человека согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» то, санитарно-защитные зоны для проектируемого объекта на участке строительства не предусматриваются.

Земельный участок расположен:

- в радиусе 15, 30 км от контрольной точки аэропорта ОАО «Международный аэропорт «Краснодар»
- в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар Центральный».
- прибрежная защитная полоса р. Кубань (50м)
- водоохранная зона р. Кубань (200)
- зона ограничения объектов связи
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства «ВЛ-6 кВ ТП -149п-701п-1312п»

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	2020-1-ООПРС.ПЗ	Лист
							2

- зона санитарной охраны артезианских скважин (ЗСО) 3 пояс
- согласно сведениям ИСГОД рассматриваемая территория попадает в зону катастрофического затопления (в соответствии с письмом № 10-29/1337 от 04.09.19г. участки с кадастровыми номерами 23:43:0000000:14515, 23:43:0308033:10, 23:43:0308035:50 не попадают в зону возможного затопления Приложение № 3)

Проектирование и строительство многоэтажной жилой застройки со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения на земельном участке по адресу: г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Обрывная, 132/1 не угрожает безопасности полетов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Вывод: Исходя из предоставленного графического описания (схема земельного участка на топографической съемке) расположение проектируемого жилого комплекса с запрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в части:

1) Увеличения процента застройки земельного участка по адресу: г.Краснодар, ул. Обрывная, 132/1 до 87,5 %, требованиям технических регламентов, для строительства многоэтажной жилой застройки со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:14515, расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул.Обрывная, 132/1, исходя из графического описания (схема земельного участка на топографической съемке);

2) Уменьшения отступа со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0308033:68 до границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:14515.

определено с соблюдением требований технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- прибрежная защитная полоса р. Кубань (50м)
- водоохранная зона р. Кубань (200)
- зона ограничения объектов связи

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инт. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

- охранная зона объектов электросетевого хозяйства «ВЛ-6 кВ ТП -149п-701п-1312п»
 - зона санитарной охраны (ЗСО) 3 пояс артезианских скважин
 - приаэродромная территория «Краснодар-Центральный» и приаэропортная территория ОАО «Международный аэропорт «Краснодар» (попадает вся рассматриваемая территория)
 - согласно сведениям ИСГОД рассматриваемая территория попадает в зону катастрофического затопления (в соответствии с письмом № 10-29/1337 от 04.09.19г. участки с кадастровыми номерами 23:43:0000000:14515, 23:43:0308033:10, 23:43:0308035:50 не попадают в зону возможного затопления)
- Транзитные инженерные сети отсутствуют.

Директор ООО
«Архи-Строй»

О.А.Осадчая

Приложение:

1. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 116 от 10.03.2020г.
2. Схема земельного участка на топографической съемке
3. Письмо исх.№ 10-29/1337 от 04.09.09 Федерального государственного бюджетного учреждения «Краснодарское водохранилище ФГУ «КВ» о зоне возможного затопления

Взам. инв. №
Подпись и дата
Или. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

10.03.2020

(дата)

116

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Общество с ограниченной ответственностью "Архи-Строй"
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя – юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью "Архи-Строй" ООО "Архи-Строй"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2310066414
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1022301612035
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350000, Россия, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Красная, 155/2, офис 312
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	6
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	24.12.2009
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	24.12.2009, Протокол №16
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	24.12.2009

2.5 Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-
2.6 Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1 Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять <u>подготовку проектной документации</u> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса:	
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)
24.12.2009	-
3.2 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:	
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более.
3.3 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:	
а) первый	<input type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей и более.
4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:	
4.1 Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Отсутствует

Директор

М.П.



В.Н. Малюк