

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 - ООППРС

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 23:43:0403017:1506, площадью 13479 предусмотрено строительство трехсекционного 24-х этажного жилого дома, который располагается в границах проектирования жилого района многоэтажной (24-этажной) многоквартирной жилой застройки, обеспеченной всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур. В границах проектирования планируется создание жилого района многоэтажной (24-этажной) многоквартирной жилой застройки. Практически под всей территорией проектирования предусмотрено строительство подземной парковки, 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
					08.19	ООППР	1	9
Вед. спец.	Корнет					МБУ «Институт Горкадастрпроект»		
						Пояснительная записка		

имеет сложное архитектурно-планировочное решение, а микрорайон должен иметь единый стилистический облик 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 (Зм) от границы участка. В границах проектирования предусмотрено размещение объектов обслуживания населения во встроенно-пристроенных помещениях делового и коммерческого назначения на первых этажах многоквартирных жилых домов.

Строительство многоэтажных многоквартирных жилых домов будет вестись постепенно:

- первым этапом планируется освоение территории на пересечении ул. Старокубанской и Сормовской;

- вторым этапом предусматривается освоение проектной территории севернее, вдоль ул. Старокубанской, с учетом строительства детской дошкольной образовательной организации;

- третий этап будет направлен на строительство объектов общественно-делового и коммерческого назначения;

- четвёртый этап включит в себя освоение центральной части проектируемой территории, в том числе создание центральной прогулочно - пешеходной зоны микрорайона;

- пятый этап завершит строительство объектов капитального строительства в границах проектируемого жилого района.

Строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой не нарушает требования технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технические регламенты о требованиях пожарной безопасности».

При строительстве объекта соблюдаются минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

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

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

Таблица 1 (земельный участок с КН 23:43: 0403017:1506)

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	13479,0
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
7	Процент застройки участка	%	100
8	Строительный объём	м <sup>3</sup>	135708,4
9	Строительный объём ниже отм. 0.000	м <sup>2</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: 23:43:0403017:1506, площадью 13479 кв. м.

Согласно инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ИП Прудниов 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.

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

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 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-

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

нию как основание для фундамента.

На земельном участке с КН 23:43:0403017:1506 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 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата				5

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-

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1043/2019 – ООППРС-ПЗ			

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	Недок	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 «О территориях объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов», в границах указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона «О полосах воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зонах 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);

Сведения об объектах федерального и регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах

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





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).

Процент застройки земельного участка составит до 100%.

										Лист
										11
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	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
	автомобильных парковок	шт	6046
3	Озелененных территорий:		
	в границах жилых групп	м <sup>2</sup>	51971

				Заказчик: ООО СЗ"СпецСтройКубань"		
				Проект планировки территории, прилегающей к улицам Лыба Чайкиной, Сормовской, Старобухарской в Карасунском внутригородском округе города Краснодара		
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
	Директор	Гастрич А.В.				
				Проект планировки территории, прилегающей к улицам Лыба Чайкиной, Сормовской, Старобухарской в Карасунском внутригородском округе города Краснодара		
				Страна	Лист	Листов
				ППТ	1	3
				схема генерального плана		ООО "СТРОЙПРОЕКТ"
				М 1:2000		

Карта градостроительного зонирования территории  
муниципального образования город Краснодар



Условные обозначения:



- границы участков

Общественно-деловые зоны



- ОД.2 Öffentlich-деловые зоны местного значения



- П. Производственные зоны

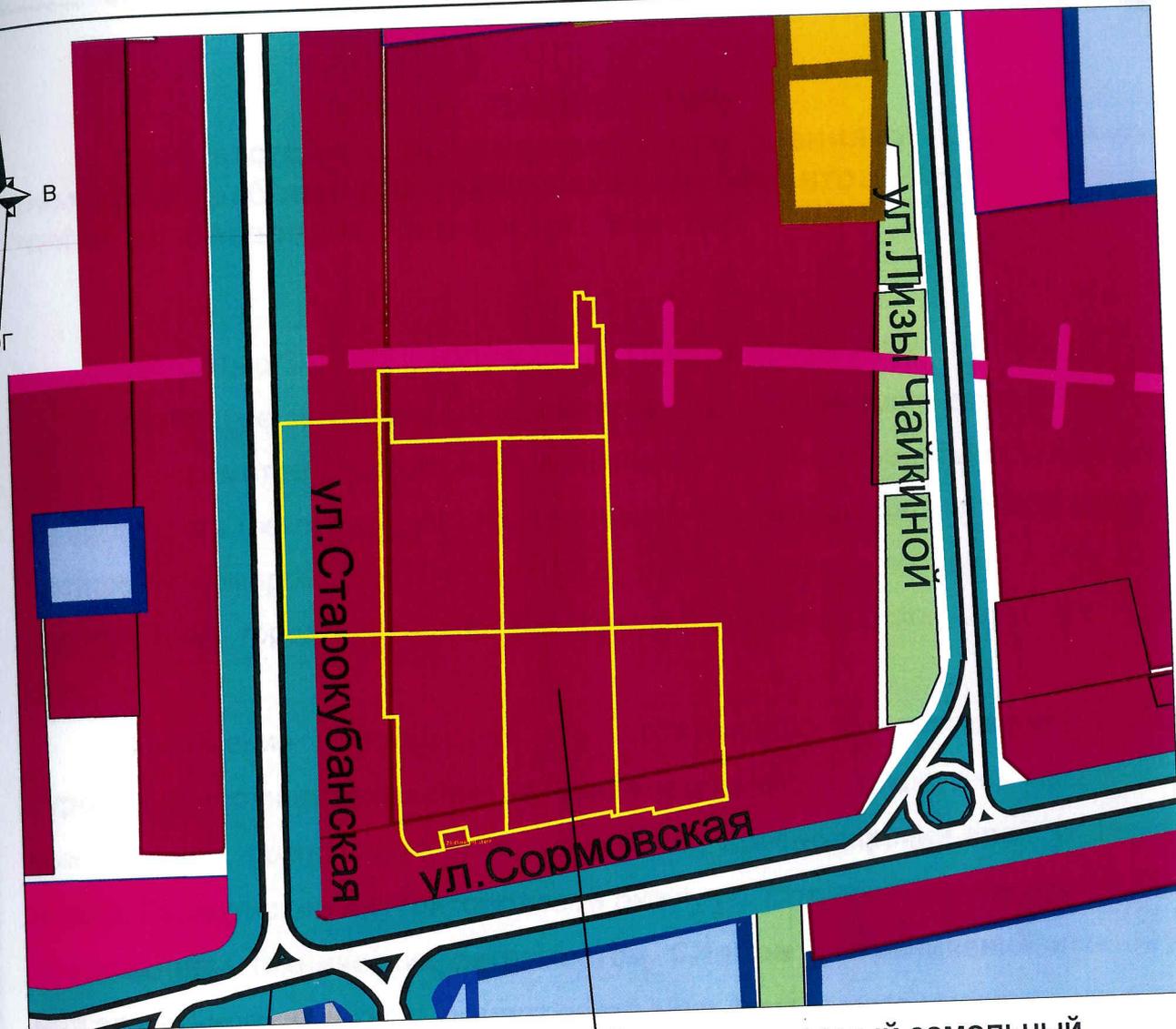
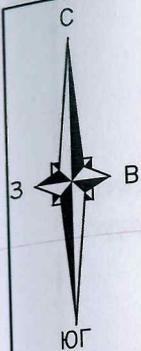
Зоны рекреационного назначения



- РЗ зона рекреации

Рассматриваемые участки

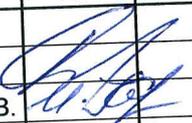
						<b>1043-2019-ООПРС</b>		
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская.		
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	стадия	лист	листов
						П	2	
Зам.нач.отд.		Сечь Д.Е.				МБУ "ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ"		
Вед. спец.		Корнет И.В.						
Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент)								



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 - ООПРС</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	Недок.	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.							