

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 СЗ «ССК»

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении многоэтажной жилой застройки
(высотная застройка) по адресу: город Краснодар,
Карасунский внутригородской округ,
ул. Сормовская

1043/2019 - ООПРС

Директор

Зам. начальника отдела

Вед. специалист



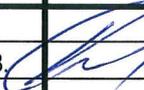
В.В. Решетняк

Д.Е. Сечь

И.В. Корнет

Краснодар 2019

Обозначение	Наименование	Примечание
1043-ООПРС- С	Содержание тома	
1043-ООПРС- ПЗ	<p>Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p>Пояснительная записка</p> <p>1. Проектные решения</p> <p>2. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства</p> <p> 2.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар</p> <p> 2.2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории.</p> <p> 2.3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.</p> <p>3. Анализ градостроительной ситуации</p>	

						1043-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Вед. спец.		Корнет И.В.			08.19	РП	1	3
Содержание тома						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Обозначение	Наименование	Примечание
1043-ООПРС лист 1	Графические материалы: Схема генерального плана М 1:2000.	
1043-ООПРС лист 2	Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
1043-ООПРС лист 3	Карта (схема) функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар (фрагмент).	
1043-ООПРС- ПЗ	Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов Пояснительная записка 1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 2. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории. 4. Анализ градостроительной ситуации 5. Проектные решения	

							1043-ООПРС - С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			2

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>Исходные документы: - Выписка из ЕГРН от 31.08.2019.</p> <p>Приложение: Приложение – Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».</p>	

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 23:43:0403017:1498, площадью 11173 кв. м предусмотрено строительство двухсекционного 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 уча-

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

стке 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 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.

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

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

Таблица 1 (земельный участок с КН 23:43: 0403017:1498)

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м ²	11173,0
2	Площадь застройки всех строений	м ²	2990,0
3	Общая площадь	м ²	32515,0
4	Общая площадь ниже отм. 0.000	м ²	14000,6
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа	м	76,8
6	Количество этажей, вт.ч. подземных		24 1
7	Процент застройки участка	%	100
8	Строительный объём	м ³	135708,4
9	Строительный объём ниже отм. 0.000	м ³	56000,0
10	Количество квартир	шт	288
11	Площадь коммерческих помещений	м ²	2100,3
12	Количество машиномест в подземной автостоянке	шт	515

2.Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства:

ООО СЗ «ССК» (Заказчик) принадлежит земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0403017:1498, площадью 11173 кв. м.

Согласно инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ИП Прудников В.К., в геоморфологическом отношении исследуемая территория относится к провинции Предкавказья, области аккумулятивных равнин Кубанской впадины, району аллювиальных четвертичных равнин и террас низовий Кубани с покровом лессов.

Непосредственно площадка изысканий расположена на второй правобережной надпойменной террасы р. Кубань.

Из геологических и инженерно-геологических процессов на исследуемой территории получили развитие подтопление и высокая сейсмичность.

На площадке проектируемого строительства активно проявляется подтоп-

						1049/2019 – ООППРС-ПЗ		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			3

ление 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 ОСР-15) с изм. № 1 составляет -7 баллов.

Согласно и инженерно-геологическим условиям территории составляет - 8 баллов по шкале MSK-64, т.к. мощность грунтов 3 категории в 30-метровой толще более 10-ти метров.

Сейсмичность площадки – 7 баллов.

Категория опасности землетрясения оценивается как весьма опасная (приложение Б СНиП 22-01-95).

Согласно СП 11-105-97 часть III на исследуемой площадке к грунтам, обладающим специфическими свойствами, относятся ИГЭ-2 – Суглинок твердый, обладает просадочными свойствами. Мощность просадочной толщи сезонно ожидается максимально до глубины 7,0 м. Мощность просадочных грунтов от 0,7 до 4,7 м. Тип грунтовых условий по просадочности - 1. Начальное среднее просадочное давление составит для ИГЭ-2 – 101 КПа.

Указанные выше специфические грунты не рекомендуются к использованию как основание для фундамента.

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

На земельном участке с КН 23:43:0403017:1498 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).

									Лист
									5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1049/2019 – ООППРС-ПЗ			

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар) (2.2.3):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра;

минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земель-

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

реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома гражданской авиации.

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Земельный участок расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ».

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

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах элемента планировочной структуры отсутствуют.

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

2.3 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар земельный участок: площадью 11173 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1498, расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в общественно-деловой зоне (зона общественно-делового и коммерческого назначения).

3. Анализ градостроительной ситуации

Фактическое использование земельного участка: в границах участка расположены объекты капитального и не капитального строительства, подлежащие сносу и демонтажу, участок расположен на бывшей территории промышленно-производственного предприятия.

Рассматриваемый земельный участок, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в восточной части города Краснодара. С запада земельный участок граничит с земельными участками с КН 23:43:0403017:57(для эксплуатации подземного резервуара), 23:43:0403017:1187, с юга граничит с земельными участками с КН 23:43:0403017:1500, 23:43:0403017:1506, с востока рассматриваемый земельный участок граничит с участками с КН 23:43:0403017:1494, 23:43:0403017:1499, (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с севера с участком 23:43:0403017:1497 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), 23:43:0403017:1438 (для эксплуатации зданий и сооружений завода).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Красная линия в границах земельного участка, утверждена решением городской Думы Краснодара от 20.01.2004 №43 п.12.

									Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1049/2019 – ООПРС-ПЗ			

Участок расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ».

Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

ВЫВОД:

На земельном участке с КН 23:43:0403017:1498 предусмотрено строительство двухсекционного 24-х этажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями делового и коммерческого назначения, подземной автостоянкой в стилобате и размещением пожарного проезда и наземных парковок на стилобате. В связи с тем, что застройка на земельном участке с кадастровым номером: 23:43:0403017:1498, площадью 11173 кв. м имеет **сложную конфигурацию** и не позволяет разместить данный объект в соответствии с ПЗЗ, а так же учитывая геологические особенности участка, планируемое размещение жилого комплекса с подземной автостоянкой в стилобате и размещением пожарного проезда и автостоянок на стилобате имеет отклонения нормативного отступа от границ участков.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельного участка: с КН 23:43:0403017:1498 – по границе со смежными земельными участками с КН 23:43:0403017:1500, 23:43:0403017:1506, 23:43:0403017:1499, 23:43:0403017:1494, 23:43:0403017:1497, 23:43:0403017:1187, 23:43:0403017:57, 23:43:0403017:1438 - соответствует требованиям технических регламентов, в том числе Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федеральному закону от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям СНиПов (СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство»

										Лист
										10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	1043/2019 – ООППРС-ПЗ				

во. 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».
- Процент застройки земельного участка составит до 100%.

						1049/2019 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		11

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:
общественная образовательная 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 ²	102400
	общественно-деловой	м ²	38000
	образовательной организации	м ²	27000
	дошкольной образовательной организации	м ²	39633
2	Население:		
	численность	чел	10916
	плотность	чел/га	248
3	Жилищный фонд:		
	жилищный фонд всего	м ²	414796
	жилищная обеспеченность	м ²	38
	количество квартир	шт	8811
	этажность	этажей	24
	автомобильных парковок	шт	6046
3	Озелененных территорий:		
	в границах жилых групп	м ²	51971

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

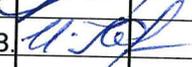
Карта градостроительного зонирования территории
муниципального образования город Краснодар

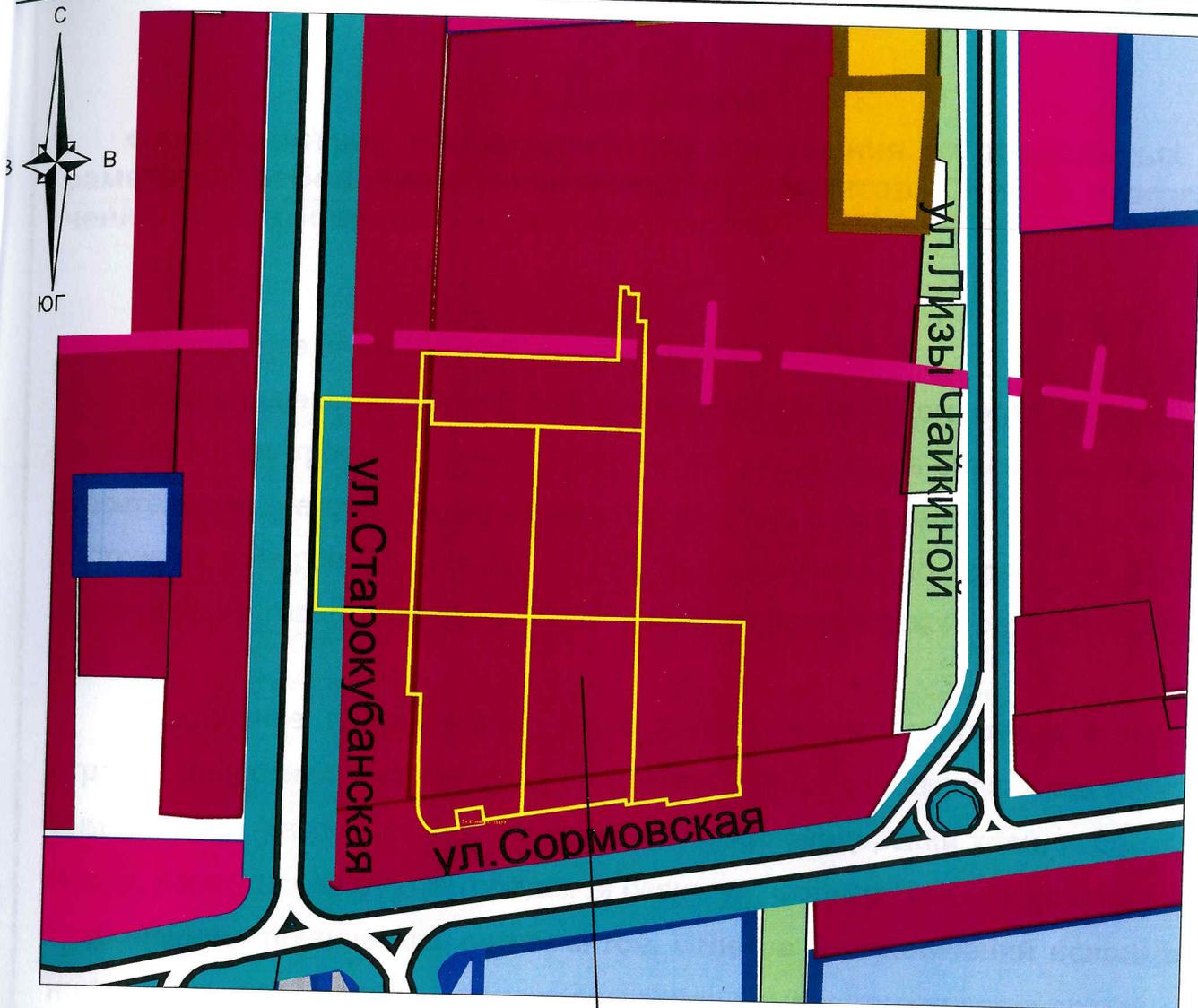


Условные обозначения:

-  - границы участков
-  - ОД.2 Общественно-деловые зоны местного значения
-  - П. Производственные зоны
-  - Р.3 зона рекреации

Рассматриваемые участки

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



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

						1043/2019 - ООПРС			
						Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: ул. Сормовская, в Карасунском внутригородском округе города Краснодар.			
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.								