

ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИП БРЮХИН РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ

350916. Краснодарский край, г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 11.
ИНН 071300178400, ОГРНИП 314231110400090, свидетельство о государственной
регистрации ИП от 14.04.2014г., государственный регистрационный номер
314231110400090, серия 23 № 009398081.

От 14.01.2022 г. № 04/2022-0

на № —, от —

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

площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по
адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3.

Настоящее обоснование разработано проектной организацией ИП Брюхин Роман Владимирович, для получения разрешения испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, для строительства производственного здания с административными помещениями.

Заказчик: Гононченко Е.С.

1. Техничко-экономическими показателями объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

Площадь земельного участка	- 2682,0 кв. м
Площадь застройки планируемого объекта	- 726,84 кв. м
Площадь застройки существующих зданий	- 788,5 кв. м
Общая площадь застройки ЗУ	- 1515,34 кв. м
Общая площадь планируемого объекта	- 1655,0 кв. м
Строительный объем планируемого объекта	- 8539,0 м ³
Процент застройки земельного участка	- 56,5 %
Количество надземных этажей объекта:	- 3 (три)
Количество подземных этажей объекта:	- 0.
Высота от уровня земли до отметки конька кровли объекта	- 15,6 метров

Согласно схематическому изображению планируемого объекта капитального строительства (см. приложение), строительство производственного здания с административными помещениями (далее – нежилое здание) на земельном участке 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, планируется в два этапа, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра.

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, расположены объекты капитального строительства, нежилые здания с кадастровыми номерами: 23:43:0309004:5126, 23:43:0309004:3535 (инв. № 2); 23:43:0309004:2847 (инв. № 3). Кроме того расположены существующие нежилые здания с кадастровыми номерами 23:43:0309004:1568, 23:43:0309004:2287 подлежащие демонтажу до начала строительства (см. схематическое изображение планируемого объекта капитального строительства, усл. обозн. – существующие нежилые здания подлежащие демонтажу до нач. строительства).

Планируемые технико-экономические показатели нежилого здания с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, разработаны настоящим обоснованием по заданию Заказчика, 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».

2. Сведения о разрешённом использовании земельного участка, территориальном зонировании по ПЗЗ, функциональном назначении по генеральному плану М.О. г. Краснодар. Назначение планируемого к строительству объекта капитального строительства. Сведения о наличии санитарно-защитных, охранных зон, границ зон с особыми условиями использования территории. Благоустройство, озеленение.

Согласно сведений о территориальном зонировании М.О. г. Краснодара Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту - ПЗЗ), земельный участок площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, расположен в зоне размещения коммунально-складских объектов IV – V класса опасности КС-2.

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 площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, расположен в коммунально-складской зоне.

Использование производственного здания с административными помещениями, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с разрешенным видом использования: для эксплуатации складских зданий и сооружений, административные и офисные здания, объекты промышленного и складского назначения, планируется по основному виду разрешенного использования территориальной зоны коммунально-складских объектов IV – V класса опасности КС-2 - Целлюлозно-бумажная промышленность (код 6.11).

Земельный участок площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с проектируемым зданием, полностью расположены:

- в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности;

- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20;

- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин;

- в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999» на основании решения от 16.10.2019 г. № 23-00-03/19-14024-2019 (Письмо управления Роспотребнадзора по КК 23-00-03/1-14023-2019 от 16.10.2019 г.);

- в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м);

- в водоохранной зоне оз. Старая Кубань (50м);

- в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м);

- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);

- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45);

- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный»;

Земельный участок частично расположен в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП.

Размещение планируемого здания на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, возможно:

- в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1%, с соблюдением требований п.6 (п.п.1-4) ст. 67.1 Водного кодекса РФ - обеспечения мероприятий по инженерной защите планируемого объекта от подтопления;

- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20, по согласованию собственника инженерных коммуникаций;

- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора, с запретом: размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков. Выполнять строительные-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства работ с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю;

- в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999» от производства в здании по ул. Кубанская, 32/3, подлежащем сносу до начала строительства, с размещением на месте снесенного, планируемого производственного здания с административными помещениями, обеспечения Заказчиком согласования санитарно-защитной зоны предприятия (ООО «БелКрас 999») в отношении планируемого объекта;

- в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м) – не утверждена;

- в водоохранной зоне оз. Старая Кубань (50м) и прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м), с обеспечением разработки и выполнения соответствующей инженерной-технической защиты объекта, обеспечивающей его надежность и безопасность;

- на общей приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий;

- в подзоне № 3 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);

- в подзоне № 4 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45);

-в подзоне № 5 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

-в подзоне № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, с соблюдением ограничений:

в границах 5 подзоны: 1) Запрещается размещать производственные объекты определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186,00 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов (наличия декларации промышленной безопасности).

Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать поверхности ограничения препятствий, установленных для аэродрома (подзона №3).

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах шестой подзоны: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болта, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпаса скота.

При наличии в границах 6-й подзоны приаэродромной территории запрещенных к размещению объектов и осуществления запрещенной деятельности, собственникам таких объектов необходимо производить мероприятия по орнитологическому обеспечению полетов, которые направлены на устранение условий, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Планируемое здание частично входит в охранные зоны инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ВЛИ-0,4 кВ от РП-20, по согласованию с собственниками соответствующих инженерных коммуникаций.

Транзитные инженерные коммуникации: водопровод, газопровод, проходят через рассматриваемый ЗУ.

Нежилое здание будет обеспечено необходимым количеством парковочных машиномест, доступностью, в том числе для маломобильных (инвалидов) групп населения, после выполнения необходимых расчетов, подготовки соответствующих разделов проектной документации для получения разрешения на строительство, до начала строительства, согласно требований действующего законодательства.

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

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

Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, на основании п. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, с планируемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, возможно, если характеристики вышеуказанного земельного участка: площадь, конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, являются неблагоприятными для застройки.

3.1. Характеристики земельного участка. Градостроительные регламенты, предельные параметры по ПЗЗ.

Земельный участок площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для эксплуатации складских зданий и сооружений, административные и офисные здания, объекты промышленного и складского назначения, расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3.

Согласно сведений о территориальном зонировании М.О. г. Краснодара Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19 (далее по тексту - ПЗЗ), земельный участок с кадастровым номером 23:43:0309004:5133 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, расположен в зоне размещения коммунально-складских объектов IV – V класса опасности КС-2.

Использование объекта капитального строительства с назначением производственное здание административными помещениями планируется по основному виду разрешенного использования зоны КС-2 - Целлюлозно-бумажная промышленность (Код 6.11).

Утверждены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении зоны размещения коммунально-складских объектов IV – V класса опасности КС-2., для разрешенного вида использования - Целлюлозно-бумажная промышленность (Код 6.11):

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

максимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению.

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 утвержденных 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 ре-конструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 6.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

3.2. Неблагоприятные характеристики земельного участка. Зависимость неблагоприятных характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

Площадь земельного участка 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, соответствует предельным (минимальная/максимальная) параметрам ПЗЗ – не подлежит установлению.

Вместе с тем, как следует из Технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям (далее Технический отчет ИГИ), выданным ИП «Прудников В.К.» (Шифр № 351/20-ИГИ, от 27.12.2020г.), земельный участок с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, обладает сложными, неблагоприятными инженерно-геологическими условиями, состоящими в следующем.

Согласно раздела 5. (ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ) Технического отчета ИГИ, максимальный прогнозный уровень подземных вод, с учетом сезонных колебаний, следует ожидать на абсолютной отметке 22,00 м. Из сведений раздела 6. (СВОЙСТВА ГРУНТОВ), на исследуемой площадке выделен Слой-1.

Слой 1. Техногенный (насыпной) грунт – суглинок полутвердый с включениями строительного и бытового мусора.

Техногенные грунты Слоя 1 основанием для фундаментов служить не могут, в ходе планировочных работ подлежат удалению, в отдельный инженерно-геологический элемент не выделяются.

В соответствии с разделом 7. (СПЕЦИФИЧЕСКИЕ ГРУНТЫ) Технического отчета ИГИ, согласно СП 11-105-97 часть III на исследуемой площадке к грунтам, обладающим специфическими свойствами, относятся техногенные грунты (Слой 1 – Насыпной грунт (суглинок темно-серый, полутвердый с редкими включениями строительного и бытового мусора). Слой распространен по всему участку. Залегает с поверхности до глубин 1,7 м. Мощность слоя от 1,0 до 1,7 м. Техногенные и насыпные грунты основанием для фундаментов служить не будут, в ходе планировочных работ подлежат удалению.

Разделом 8. (ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОЦЕССЫ) Технического отчета ИГИ, определено, что из геологических и инженерно-геологических процессов на исследуемой территории получили развитие подтопление и высокая сейсмичность, в связи с чем, установлено:

В соответствии с п. 5.4.8 СП 22.13330.2016 территория является естественно подтопленной.

В соответствии с п. 5.4.9 СП 22.13330.2016 с учетом глубины заложения фундамента (1,0 м) территория является потенциально подтопляемой.

С учетом глубины заложения фундамента согласно приложению И СП 11-105-97 части II территория относится к области II, по условиям развития процесса – к району II-А, по времени развития процесса – к участку III-А-2 – потенциально подтопляемая в результате экстремальных природных ситуаций (подраздел 8.1 Технического отчета ИГИ).

Категория опасности процесса подтопления оценивается как опасная (СП 115.13330.2016).

Согласно пункту 8.1 Экзогенные процессы (раздела 8), Технического отчета ИГИ, определена сейсмичность исследуемой площадки:

1. Фоновая сейсмичность территории согласно приложению А СП 14.13330.2018 (карта А ОСР-16) с изм. № 1, составляет – 7 баллов.

2. На основании выполненного специалистами организации ИП «Прудников В.К.» технического отчета по сейсмическому микрорайонированию «Административное здание в г. Краснодаре по ул. Кубанская, 32/3» шифр № 351/20-ИГФИ Том 2, сейсмичность площадки составляет – 7 баллов.

Сейсмичность площадки принять – 7 баллов.

Категория опасности землетрясения оценивается как опасная (СП 115.13330.2016).

Выводами Технического отчета ИГИ (Раздел 9, п. 4) установлено, что геологические и инженерно-геологические процессы участка сложные, оказывают решающее влияние на выбор проектных решений; минимальная рекомендуемая глубина (1,7 м) заложения фундаментов с учетом полной прорезки техногенных грунтов, подземные воды вскрыты скважинами на глубине 2,0-2,3 м от поверхности земли, что соответствует абсолютным отметкам 20,8 - 21,2 м (п. 6); максимальный прогнозный уровень подземных вод, с учетом сезонных колебаний, следует ожидать на абсолютной отметке 22,00 м. Учитывая, что в зоне сжатия (фундаментов) будут находиться неравномерные по мощности и глубине залегания грунты с различной сжимаемостью, для обеспечения равномерной осадки отчетом рекомендуется предусмотреть посекционное разделение сооружений осадочными швами.

Из смысла выводов Технического отчета ИГИ ИП «Прудников В.К.» (Шифр № 351/20-ИГИ, от 27.12.2020г.), следует, что хотя геоморфологические, гидрогеологические условия площадки простые, по количеству (4) различных по литологии слоев по геологическим условиям отнесена ко II категории (средней сложности), вместе с тем, в отчете (лист № 20, раздел 8 Технического отчета ИГИ от 27.12.2020г.), отмечено, что из геологических и инженерно-геологических процессов на исследуемой территории получили развитие подтопление, и высокая сейсмичность, факторы естественного и потенциального подтопления оценены (подраздел 8.1 стр. 20 Технического отчета ИГИ от 27.12.2020г.) отчетом как опасные (СП 115.13330.2016), категория опасности землетрясения оценена как опасная (СП 115.13330.2016), по всей территории участка определены техногенные грунты Слоя 1, которые подлежат удалению, так как основанием для фундаментов служить не могут.

По совокупности всех факторов, геологические и инженерно-геологические процессы площадки оценены¹ Техническим отчетом ИГИ от 27.12.2020г. сложными, оказывающими решающее влияние на выбор проектных решений.

Сложные геологические и инженерно-геологические процессы участка, наличие по всей площадке техногенных грунтов, подлежащих удалению, в совокупности с ожидаемым (сезонным) уровнем подпочвенных вод (абсолютная отметка 22,0 метра в Балтийской системе), установившемся уровнем подпочвенных вод на абсолютных отметках 20,8-21,2 м, угрожающими потерей несущей способности грунтов при замачивании, промораживании и последующем оттаивании, существенно ограничивают место размещения объекта на площадке, оказывают решающее влияние на выбор проектного решения – планируемые технико-экономические показатели, место размещения здания на участке, выбор технического решения фундаментов здания, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра - препятствуют строительству здания с планируемыми технико-экономическими показателями, с соблюдением рекомендаций Технического отчета ИГИ ИП «Прудников В.К.», требований технических регламентов Федерального

¹ См. Раздел 9 (Выводы и рекомендации), пункт 4 (лист № 21) Технического отчета ИГИ ИП «Прудников В.К.» (Шифр № 351/20-ИГИ, от 27.12.2020г.

закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Установленные Техническим отчетом ИГИ ИП «Прудников В.К.» от 27.12.2020г. сложные геологические и инженерно-геологические условия участка с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3 - являются не благоприятными для застройки без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, так как препятствуют строительству здания с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Таким образом, проектирование, строительство и безопасная эксплуатация нежилого здания с планируемыми технико-экономическими показателями с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" – невозможны без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка определено, что сложные инженерно-геологические условия земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, является неблагоприятными для строительства нежилого здания с планируемыми технико-экономическими показателями, так как препятствуют строительству нежилого здания с планируемыми технико-экономическими показателями с соблюдением требований технических регламентов, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра.

Выводы:

Инженерно-геологические условия земельного участка с кадастровым номером с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, является неблагоприятными для строительства нежилого здания с планируемыми технико-экономическими показателями, без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, 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», являются основанием согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного Кодекса РФ, для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка.

Настоящим обоснованием отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка подтверждается возможность получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка площадью 2682 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0309004:5133, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Кубанская, 32/3, с определением отступов: от северной границы земельного участка – без отступа, от восточной границы земельного участка – без отступа, от южной границы земельного участка – 2 метра, 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 (зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности; охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ от РП-20; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в санитарно-защитной зоне предприятия ООО «БелКрас 999»; в береговой полосе водных объектов общего пользования (20м); в водоохраной зоне оз. Старая Кубань (50м); в прибрежной защитной полосе оз. Старая Кубань (50м); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8, часть 1, 27, 45); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, в охранных зонах инженерных коммуникаций газопровода, водопровода, канализации, ЛЭП), для строительства производственного здания с административными помещениями.

Руководитель _____



ИП Брюхин Р.В.

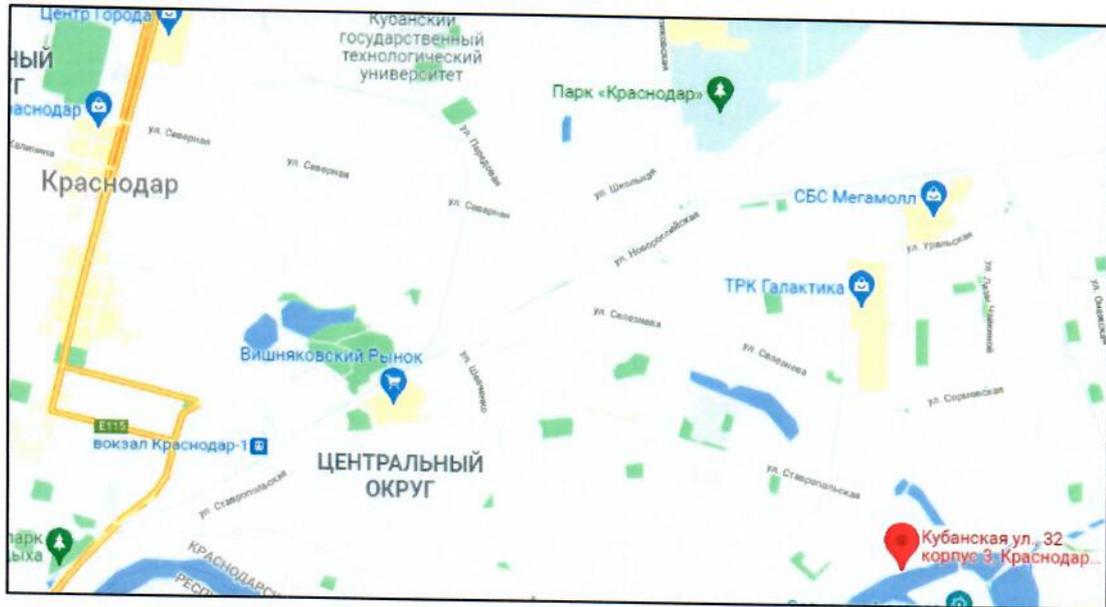
Список используемой литературы:

1. "СП 118.13330.2012*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. *Актуализированная редакция СНиП 31-06- 2009".
2. СП 18.13330.2019 Производственные объекты ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (Генеральные планы промышленных предприятий).
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*"
3. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
4. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
5. Градостроительный кодекс РФ.
6. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".
7. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6. с изменениями, утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19.

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.

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	2682,0
2	Площадь застройки планируемого объекта капитального строительства	м ²	726,84
3	Площадь застройки существующих нежилых зданий	м ²	788,5
4	Общая площадь застройки ЗУ	м ²	1515,34
5	Общая площадь планируемого объекта капитального строительства	м ²	1655,0
6	Строительный объем планируемого объекта капитального строительства	м ³	8539,0
7	Процент застройки земельного участка	%	56,5
8	Количество этажей в том числе подземных этажей		3 0
9	Высота от уровня земли до отметки конька кровли	м	15,6

Схема земельного участка по адресу:
Россия, Краснодарский край, г. Краснодар,
Центральный внутригородской округ, ул. Кубанская, 32/3

Строительство трехэтажного объекта капитального строительства выполняется в 2 этапа.