



ООО СЗ «Ромекс Девелопмент Плюс»
Краснодарское отделение №8619 ПАО СБЕРБАНК
р/с 407 028 100 300 000 37797
к/с 301 018 101 000 000 00602
БИК 040349602 / ИНН 2311299186 / КПП 231101001

350019 Краснодарский край, г. Краснодар
Юридический адрес: ул. Дзержинского, д.100, литер Т, пом.66
Фактический адрес: ул. Дзержинского, д.100, литер Т, пом.66
Тел./факс: 8 (861) 258-36-61

от 24.10.2024 № 24/10-01

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства многоэтажного жилого дома с наземной пристроенной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:9172 по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина

Пояснительная записка:

Обществу с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Ромекс Девелопмент Плюс" на праве аренды (Договор аренды земельного участка № 0000007966 от 20.05.2021, Соглашение о передачи (уступке) прав, № 9172 от 30.11.2021) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0118001:9172 по адресу: **Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина**, в отношении которого ООО «АТЭК» по договору № РД-ПС-ДП-2-22 от 01.03.2022г выполняет проектные работы по объекту «Жилой квартал "Красная площадь" расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар» Литер 23-27».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м), где для вида разрешенного использования - «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь - 7000 кв. м;

в случае образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства (объект введен в эксплуатацию) минимальная площадь -

не подлежит установлению;

в случае образования земельного участка под объектом капитального строительства, разрешение на строительство которого выдано до вступления в силу настоящих Правил минимальная площадь - в соответствии с градостроительным регламентом, действовавшим в период выдачи разрешения на строительство;

максимальная площадь - 50000 кв. м

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 условиях сложившейся застройки:

допускается размещение жилого дома по красной линии улиц и проездов;

минимальный отступ от границ земельных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями.

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 реконструкции.

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 9.

4. Максимальная высота - 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.

5. Возможно размещение высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий и не более 63 м; при подсчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается.

Устройство высотных доминант не допускается ближе 50 м до зон застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

6 Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%, до 40% - в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части не регламентируется.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

В границах рассматриваемого земельного участка проектом предусматривается размещение многоквартирных жилых домов с переменной этажностью (Литер 23, Литер 24, Литер 25, Литер 26, Литер 27) и одноуровневая наземная автостоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей (Литер 23.2, Литер 26.2).

Расчетные технико-экономические показатели объектов капитального строительства с планируемым отклонением, составят:

- площадь застройки – 16 692,6 м²;
 - площадь зданий – 86 330,6 м²;
 - строительный объем – 273 327,3 м³;
 - максимальная высота – 63,0 м;
 - количество этажей – 10-19 (в том числе подземных 1);
- функциональное назначение** – многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями и наземной пристроенной автостоянкой.

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением составят:

- площадь земельного участка – 22 149,0 м²;
- площадь застройки – 16 692,6 м²;
- процент застройки max – 77 %;
- площадь озеленения – 6 492,7 м²;
- процент озеленения – 29%.

Проектируемыми объектами на рассматриваемом земельном участке являются многоэтажными жилыми домами с переменной этажностью (Литер 23, Литер 24, Литер 25, Литер 26, Литер 27) и подвалом.

1-й этаж всех блок-секций отведен под встроенные помещения общественного назначения. Вышележащие этажи полностью отведены под размещение квартир.

Подвал дома предназначен для прокладки инженерных сетей и размещения технических помещений (ВНС, ИТП, водомерный узел и ввод тепловой сети).

К жилым домам пристроена одноуровневая наземная автостоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей (Литеры 23.2, Литер 26.2). Все оконные проемы 1-го этажа со стороны примыкания подземной автостоянки исключены.

В уровне 1-го этажа организован проход из вестибюлей жилых домов в помещение хранения автомобилей пристроенной автостоянки.

Со 2-го этажа зданий организован выход для всех жильцов дома на эксплуатируемую кровлю автостоянки (выход во двор).

Планировочная структура и объемно-пространственная композиция отвечает требованиям проекта планировки территории, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 17.03.2021 г. №1009 «Об утверждении проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара и проект межевания территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной,

им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара», земельный участок расположен в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)).

1-ый этап строительства:

Согласно п.7 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар», в редакции от 29.05.2023 года, необходимо предусматривать открытые площадки (гостевые стоянки), для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв.м. площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 метров. Для литеров 23,24,27 площадью 24503.40 кв.м. необходимо 41 место, проектом принято 41 место на плоскостных автостоянках в границах благоустройства.

Так же в соответствии с МНГП и утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 17.03.2021 №1009 «Об утверждении проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара и проект межевания территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара». Места постоянного хранения автотранспорта рассчитываются по формуле:

$$MM = P_{ромсу} \times k_1 - MM_{стр} \times k_2$$

Где: $P_{ромсу}$ - численность населения территории, k_1 - обеспеченность населения личными автомобилями в автомобилях на тыс. человек, $MM_{стр}$ - общее число парковочных мест в пределах улично-дорожной сети, k_2 - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в границах проекта планировки территории, которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки и могут использоваться для постоянного хранения личного автотранспорта (коэффициент в муниципальном образовании город Краснодар равен 0,8).

Для литеров 23,24,27 с численностью населения 1115 человека необходимо предусмотреть:

$$1115 * 351 / 1000 - 45 * 0,8 = 392 \text{ машиномест, где}$$

- 351 - обеспеченность населения личными автомобилями в автомобилях на тыс. человек;

- 45 - общее число парковочных мест в пределах благоустройства 1-ого этапа.

Проектом предусмотрено размещение 157 машиномест для постоянного хранения автомобилей жителей Литеров 23,24 и 27 в подземной автостоянке Литер 23.2 и 235 машиномест в многоуровневой автостоянке Литер 21.

Для встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения, для Литеров 23,24 и 27 общей площадью 1935,70 м² необходимо 39 машиномест, из

расчета 1 место на 50 кв.м площади коммерческих помещений в соответствии таб. 7 МНГП и утвержденной документацией по планировке территории. Проектом принято 4 места в карманах улично-дорожной сети и 35 машиномест в подземной автостоянке Литер 23.2.

Согласно, п. 5.2.1 СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», на всех стоянках (парковках) общего пользования около жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа, где на стоянках до 100 – 5% мест с габаритами по 5.2.4.

Для Литеров 23,24,27 предусмотрено:

$41 \cdot 10\% = 5$ машиномест (в том числе 2(5%) машиномест с габаритами по 5.2.4) гостевых автостоянок.

$39 \cdot 10\% = 4$ машиноместа (в том числе 2(5%) машиномест с габаритами по 5.2.4) автостоянок встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения.

2-ой этап строительства :

Согласно п.7 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар», в редакции от 29.05.2023 года, необходимо предусматривать открытые площадки (гостевые стоянки), для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв.м. площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 метров. Для литеров 25,26 площадью 16429.70 кв.м. необходимо 27 мест, проектом принято 27 мест на плоскостных автостоянках в границах благоустройства.

Так же в соответствии с МНГП и утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 17.03.2021 №1009 «Об утверждении проекта планировки территории в целях внесения изменений в проект планировки территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара и проект межевания территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара» . Места постоянного хранения автотранспорта рассчитываются по формуле:

$$MM = P_{ромсу} \times k_1 - MM_{стр} \times k_2$$

Где: $P_{ромсу}$ - численность населения территории, k_1 - обеспеченность населения личными автомобилями в автомобилях на тыс. человек, $MM_{стр}$ - общее число парковочных мест в пределах улично-дорожной сети, k_2 - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в границах проекта планировки территории,

которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки и могут использоваться для постоянного хранения личного автотранспорта (коэффициент в муниципальном образовании город Краснодар равен 0,8).

Для литеров 25,26 с численностью населения 748 человек необходимо предусмотреть:

$$748 * 351 / 1000 - 34 * 0,8 = 229 \text{ машиномест, где}$$

- 351 - обеспеченность населения личными автомобилями в автомобилях на тыс. человек;

- 34 - общее число парковочных мест в пределах благоустройства 1-ого этапа.

Проектом предусмотрено размещение 141 машиноместа для постоянного хранения автомобилей жителей Литеров 25,26 в подземной автостоянке Литер 26.2 и 88 машиномест в многоуровневой автостоянке Литер 21.

Для встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения, для Литеров 25,26 общей площадью 1771,50 м² необходимо 36 машиномест, из расчета 1 место на 50 кв.м площади коммерческих помещений в соответствии таб. 7 МНГП и утвержденной документацией по планировке территории. Проектом принято 7 мест в карманах улично-дорожной сети и 29 машиномест в подземной автостоянке Литер 26.2.

Согласно, п. 5.2.1 СП 59.13330.2020. «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», на всех стоянках (парковках) общего пользования около жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа, где на стоянках до 100 – 5% мест с габаритами по 5.2.4.

Для Литеров 25,26 предусмотрено:

$27 * 10\% = 3$ машиномест (в том числе 1(5%) машиномест с габаритами по 5.2.4) гостевых автостоянок.

$36 * 10\% = 4$ машиноместа (в том числе 2(5%) машиномест с габаритами по 5.2.4) автостоянок встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения.

Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории «Зона подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности» (реестр № 23:43-6.3678).

На основании материалов интернет-портала <https://krd.ru/>, опубликованных 18.05.2022 г., для определения прогнозной глубины залегания уровня грунтовых вод, соответствующей уровню высоких вод в водном объекте (согласно п. 2. Приложения к Постановлению Правительства РФ от 18 апреля 2014 г. № 360 "О зонах затопления, подтопления" с изм. и дополнениями от 7 сентября 2019 г.), выполнен расчёт методом

линейной интерполяции на основе планового положения точки по отношению к установленным изолиниям границ территорий подтопления (рис.1), по результатам которого получена диаграмма прогнозного уровня залегания грунтовых вод (рис. 2).



Рис.1- Плановое положение точек по отношению к установленным изолиниям границ территорий подтопления

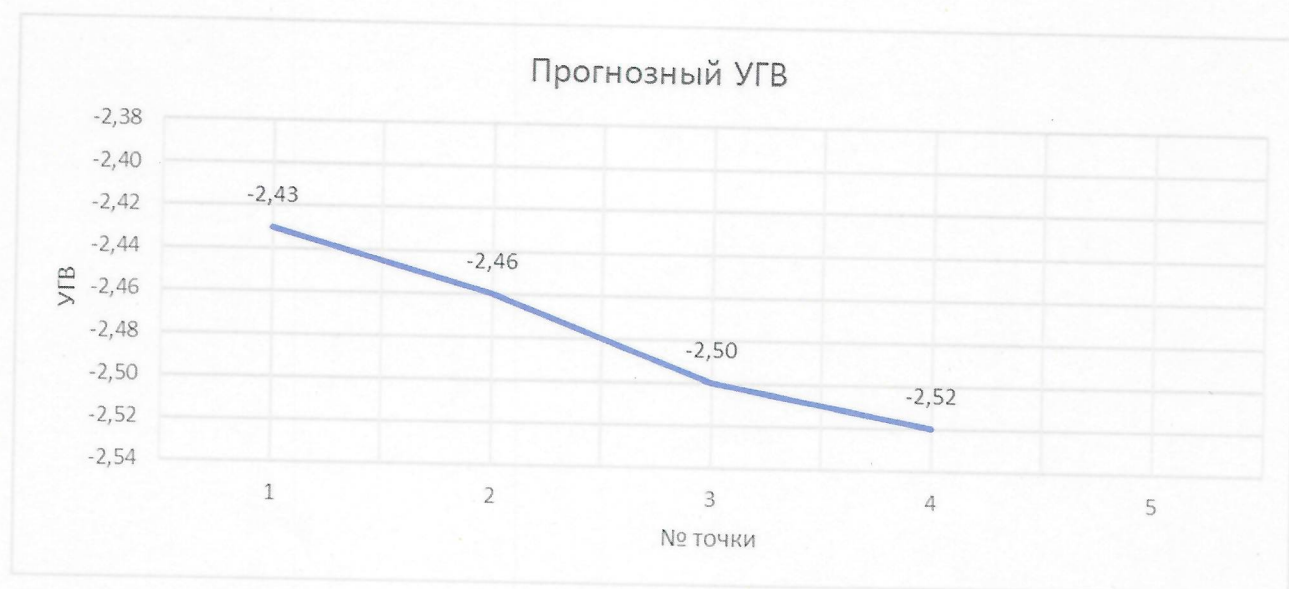


Рис.2- Прогнозный уровень залегания грунтовых вод

Согласно полученным расчетам, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне слабого подтопления при глубине залегания грунтовых вод от -2,00 до -3,00 м.

Прогнозная глубина залегания уровня грунтовых вод, соответствующая уровню высоких вод в водном объекте, составляет 2,43-2,52 м.

В соответствии с техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям № РД-ПС-ДП-64-21-ИГИ, выполненным ИП Прудников В.К. в 2022 г. гидрогеологические условия площадки изысканий до изученной глубины 25,0-30,0 м на период изысканий (январь-февраль 2022 г.) характеризуются наличием одного водоносного горизонта порово-пластовых подземных вод, приуроченного к толще эолово-делювиальных и аллювиальных отложений.

Подземные воды вскрыты всеми скважинами. Установившийся уровень зафиксирован на глубинах 2,1-3,5 м от поверхности земли. Уровень грунтовых вод залегает на абсолютных отметках 27,26-29,19 м. Воды безнапорные.

Питание подземных вод осуществляется преимущественно за счет инфильтрации атмосферных осадков, в меньшей степени за счет утечек из водонесущих коммуникаций. Разгрузка происходит в русло р. Кубань.

Максимальный прогнозный уровень подземных вод, с учетом сезонных колебаний, следует ожидать на абсолютных отметках 28,26-30,19.

В соответствии с п. 5.4.9 СП 22.13330.2016 с учетом глубины заложения фундамента территория является потенциально подтопляемой.

По совокупности инженерно-геологических условий участок отнесен к III категории сложности.

По результатам инженерных изысканий специалистом сделан вывод, по совокупности определяющих факторов инженерно-геологические условия площадки относятся ко III категории сложности (сложная).

Негативными факторами на исследуемой площадке выделены такие опасные геологические процессы, как: подтопление, высокая сейсмичность, и наличие специфических грунтов. Совокупность этих факторов усложняет строительство на рассматриваемом участке.

При проектировании объекта на исследованной территории необходимо:

- предусмотреть мероприятия, регламентированные нормами строительства в сейсмических районах и при строительстве на специфических грунтах;
- инженерную защиту участка осуществлять в соответствии с положениями СП 116.13330.2012.

При проектировании оснований, сложенных просадочными грунтами, в случае их возможного замачивания следует предусматривать мероприятия исключающие или снижающие до допустимых пределов просадки оснований и (или) уменьшающие их влияние на эксплуатационную надежность сооружений. При возможности замачивания грунтов основания следует предусматривать одно из следующих мероприятий:

- устранение просадочных свойств грунтов в пределах всей просадочной толщи или только в ее верхней части;
- конструктивные мероприятия, а именно, применение конструкций сооружения и его фундамента, рассчитанной на сохранение целостности и устойчивости при возможных деформациях основания;
- защита заглубленных помещений от проникновения подземных вод и вод типа «верховодка»;
- водозащитные мероприятия.

Также наряду с устранением просадочных свойств грунтов следует предусматривать соответствующую компоновку генерального плана и вертикальную планировку застраиваемого участка.

Выбор мероприятия следует осуществлять с учетом типа грунтовых условий, вида возможного замачивания, расчетной просадки, взаимосвязи проектируемых сооружений с сооружениями окружающей застройки в соответствии с рекомендациями, приведенными СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений».

Исходя из выявленных неблагоприятных инженерно-геологических условий земельного участка, с целью минимизации их негативного влияния и рисков подтопления подземных частей зданий застройки, проектом предусмотрена наземная пристроенная одноуровневая автостоянка с эксплуатируемой кровлей. На кровле автостоянки размещено внутридворовое пространство с благоустройством.

Таким образом, ввиду необходимости устройства наземной автостоянки, площадь застройки по объекту «Жилой квартал "Красная площадь" расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар» Литер 23-27» в процентном соотношении составляет 77%.

В соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ 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.

Отклонение от предельных параметров строительства необходимо в целях обеспечения машино-метами строящихся жилых домов, путем строительства парковки в стилобате. В связи с неблагоприятными инженерно-геологическими условиями земельного участка размещение проектируемого здания ниже уровня земли с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением. Проектом предусмотрено возведение стилобатной части здания над уровнем земли с размещением на кровле детских площадок, озеленения, пешеходных дорожек и проезда для пожарных машин. Это позволит увеличить количество доступных парковочных мест на 362 места без потерь в озеленении и придомовых площадках.

На прилагаемом графическом материале (схема земельного участка на топографической съемке) предусмотрено расположение объекта капитального строительства с планируемым отклонением, которое позволяет обеспечить эффективное использование земельного участка, организацию парковочных мест и благоустройство территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства по объекту «Жилой квартал "Красная площадь" расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар» Литер 23-27», ввиду неблагоприятных инженерно-геологических условий земельного участка, что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу установить максимальный процент застройки земельного участка – 77%.

Директор



Фомин А.В.

от 24.10.2024 № 24/10-02

Заключение

о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка

По вопросу соответствия испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, увеличение максимального процента застройки для строительства объекта «Жилой квартал "Красная площадь" расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар» Литер 23-27» до 77 %, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка с кадастровым номером **23:43:0118001:9172** по адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина** поясняем следующее:

1. Соответствие размещения объекта требованиям технических регламентов, СНиПов.

Обществу с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Ромекс Двелопмент Плюс" на праве аренды (Договор аренды земельного участка № 0000007966 от 20.05.2021, Соглашение о передачи (уступке) прав, № 9172 от 30.11.2021) принадлежит земельный участок с кадастровым номером по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина, в отношении которого ООО «АТЭК» по договору № РД-ПС-ДП-2-22 от 01.03.2022г выполняет проектные работы по объекту «Жилой квартал "Красная площадь" расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар» Литер 23-27».

Проектные решения по размещению многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и наземной пристроенной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:9172 соответствуют экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и другим, действующим, с учетом изменений и дополнений, на момент разработки проектной документации норм и правил Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Разработанные проектные решения по объекту «Жилой квартал "Красная площадь" расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар» Литер 23-27» соответствуют требованиям следующей нормативно-технической документации:

Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"

«Положения о составе разделов проектной документации и требования к их содержанию», утвержденного Правительством Российской Федерации № 87 от 16.02.2008

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения»
СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»
СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»
СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение»
СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов.»
СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.»
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»
Правила землепользования и застройки муниципального образования города Краснодар, решение Думы от 30.01.2007 №19 п.6;
Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города Краснодар, решение городской Думы Краснодара от 19 июля 2012 г. N 32 п. 13.

2. Соответствие размещения объекта требованиям ограничений использования земельного участка

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории «Зона подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности» (реестр № 23:43-6.3678). Согласно п.3 ст. 67.1 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям № РД-ПС-ДП-64-21-ИГИ, выполненным ИП Прудников В.К. в 2022 г.

гидрогеологические условия площадки изысканий до изученной глубины 25,0-30,0 м на период изысканий (январь-февраль 2022 г.) характеризуются наличием одного водоносного горизонта порово-пластовых подземных вод, приуроченного к толще эолово-делювиальных и аллювиальных отложений.

Подземные воды вскрыты всеми скважинами. Установившийся уровень зафиксирован на глубинах 2,1-3,5 м от поверхности земли. Уровень грунтовых вод залегает на абсолютных отметках 27,26-29,19 м. Воды безнапорные.

Питание подземных вод осуществляется преимущественно за счет инфильтрации атмосферных осадков, в меньшей степени за счет утечек из водонесущих коммуникаций. Разгрузка происходит в русло р. Кубань.

Максимальный прогнозный уровень подземных вод, с учетом сезонных колебаний, следует ожидать на абсолютных отметках 28,26-30,19.

В соответствии с п. 5.4.9 СП 22.13330.2016 с учетом глубины заложения фундамента территория является потенциально подтопляемой.

По совокупности инженерно-геологических условий участок отнесен к III категории сложности.

При проектировании объекта на исследованной территории необходимо:

- предусмотреть мероприятия, регламентированные нормами строительства в сейсмических районах и при строительстве на специфических грунтах;

- инженерную защиту участка осуществлять в соответствии с положениями СП 116.13330.2012.

Для рассматриваемого объекта запроектированы следующие мероприятия по защите объекта, находящегося в зоне подтопления:

- мероприятия по отведению поверхностного стока, формирующегося во время ливневых дождей и активного таяния снега с территории участка изысканий.

- гидроизоляционные работы подземных частей объектов капитального строительства выполнить силами специализированных организаций по соответствующей технологии с составлением необходимых актов на скрытых работы.

Выбранные защитные мероприятия от подтопления не должны приводить на застроенных территориях или в прилегающей к ним зоне к изменению физико-механических свойств грунтов в основании инженерных сооружений и агрессивности грунтовых вод.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории).

Согласно письму МО РФ Краснодарское высшее военное авиационное училище летчиков имени героя Советского Союза А.К. Серова от 28.05.2024 № 19/266 строительство рассматриваемого объекта высотой не более 71 метров на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:9172 возможно, влияние на безопасность выполнения полетов воздушных судов (как искусственное препятствие) он не оказывает.

Расположение проектируемого объекта капитального строительства, а так же планировочная структура и объемно-пространственная композиция отвечает требованиям проекта планировки территории, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 17.03.2021 г. №1009 «Об утверждении проекта планировки территории в целях внесения

изменений в проект планировки территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара и проект межевания территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара», земельный участок расположен в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)).

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемого объекта «Жилой квартал "Красная площадь" расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар» Литер 23-27» с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); Зона подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности» (реестр № 23:43-6.3678).

Приложение: Выписка из реестра членов саморегулируемой организации на
2-х листах в 1-ом экземпляре
Копия письма МО РФ от 28.05.2024 № 19/266 на
1-ом листе в 1-ом экземпляре

Заместитель Генерального Директора
по проектированию и качеству
в строительстве

А.В. Батыков

Генеральный директор

А.В. Фомин



2310051721-20241006-2101

(регистрационный номер выписки)

06.10.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Общество с ограниченной ответственностью "Ромекс-Кубань"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1032305690120

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2310051721
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Ромекс-Кубань"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Ромекс-Кубань"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350019, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, д. 100, лит. Т, помещение № 2
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (СРО-П-034-12102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-034-002310051721-0054
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	03.12.2009
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 03.12.2009	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	18.03.2020
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	0.00 руб.
-----	--	-----------

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский



This architectural site plan depicts a residential complex with four buildings arranged around two central courtyards. The buildings are color-coded: yellow for residential units, red for common areas, and orange for specific functional spaces. The courtyards feature blue swimming pools and green landscaping. The plan includes various labels for building numbers, floor counts, and specific areas.

Building Labels:

- Top-left building: 18 эт. 24
- Top-right building: 18 эт. 25
- Bottom-left building: 9 эт. 23
- Bottom-right building: 9 эт. 26

Courtyard Labels:

- Top-left courtyard: 25/1
- Top-right courtyard: 26.2
- Bottom-left courtyard: 23.2
- Bottom-right courtyard: 27

Other Labels:

- 18 эт. (18th floor)
- 9 эт. (9th floor)
- 23
- 26
- 27
- 25/1
- 26.2
- 23.2

The plan also shows a red dashed line indicating a boundary or road, and a north arrow in the top-left corner.

Map showing the location of the 'рассматриваемый земельный участок' (considered land plot) near the 'Роснефть' gas station. The plot is highlighted with a black square and an arrow pointing to it from the text label. The map includes various streets and landmarks, such as the 'Парковый' (Park) area, 'Золотой Город' (Golden City), and 'Город спорта' (Sports City). The 'Роснефть' gas station is located on the right side of the map, near the intersection of 'ул. Дарвинского' (Darvin Street) and 'ул. М.Д. Соболева' (M.D. Sobolev Street).

Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); Зона подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистский) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности (реестр № 2343-6.3678).

	-граница землепользования
	-красная линия
	-проектируемый объект
	-парковочные места
	-подъезды, подходы
	-покрытия площадок благоустройства
	-газоны по грунту
	-газоны с возможностью проезда пожарных машин по грунту
	-тротуарная плитка
	-тротуары с возможностью проезда пожарных машин по грунту
	- Зона подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при паводках и паводках р. Обсечки 1% обеспеченности (реестр № 23:43-6.3678)