

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства магазина на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:2979 по адресу: Краснодарский край, городской округ Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Безуленко И.В., 22


/Л.Г.Арабина/

Пояснительная записка.

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0125001:2979** по адресу: **Краснодарский край, городской округ Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Безуленко И.В., 22**, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6, установлен градостроительный регламент, территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), где для вида разрешенного использования - «магазины» установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные размеры земельных участков:

1.1. В городе Краснодар:

минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м;

максимальная площадь земельных участков – 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 случае отсутствия утвержденных красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой - 5 м.

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 - 3

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования - 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчета вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

На рассматриваемом земельном участке мной запланировано строительство одноэтажного магазина, благоустройство и озеленение участка.

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

- площадь застройки – 837,00 м²;
- общая площадь – 775,00 м²;
- строительный объем – 7000,00 м³;
- максимальная высота – 10,00 м;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – магазин.

Технико-экономические показатели земельного участка с планируемым отклонением составят:

- площадь земельного участка - 1601 м²;
- площадь застройки - 837 м²;
- процент застройки - 52%;
- процент озеленения - 15%.

В соответствии с решением городской Думы Краснодара 19.07.2012г №32 п.3 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар": на 50 кв.м общей площади требуется 1м/м (775:50= 15,5 м/м). Согласно графическому описанию парковочная зона для проектируемого объекта капитального строительства предусматривает 20 м/м, в том числе 2 м/м для маломобильных групп населения, что полностью обеспечивает расчетную потребность объекта.

Для обеспечения требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» в части пожарного проезда парковочная зона запроектирована на смежном земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:3040 по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, поселок Индустриальный, принадлежащем мне на праве собственности (номер государственной регистрации права № 23:43:0125001:3040-23/226/2023-7 от 07.06.2023).

На предпроектном этапе мною была получена справка по инженерно-геологическим изысканиям от 07.12.2023 № 788-2023-ИГИ, выполненного ИП Прудников В.К. По результатам инженерных изысканий специалистом сделан вывод: по категории сложности инженерно-геологических условий площадка относится к III категории (сложная). Негативными факторами на участке работ являются наличие специфических (элювиальных, просадочных) грунтов и подтопление территории, вызванное возможным замачиванием просадочных грунтов. Совокупность этих факторов усложняет строительство на рассматриваемом участке.

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. Мероприятия следует выбирать 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».

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;
- прорезку просадочной толщи фундаментами, в том числе свайными и массивами из закрепленного грунта;
- конструктивные мероприятия, а именно, повышение площади опирания отдельных конструктивных элементов, увеличение устойчивости элементов конструкций при повышенных деформациях оснований;
- водозащитные мероприятия.

Здания и сооружения целесообразно проектировать простой конфигурации в плане.

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

Исходя из выявленных неблагоприятных инженерно-геологических условий земельного участка, с целью минимизации их негативного влияния объект капитального строительства запроектирован в один этаж с площадью застройки 837,00 кв.м, что в процентном соотношении составляет 52%.

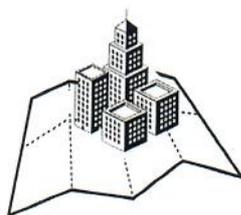
В соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В связи с неблагоприятными инженерно-геологическими условиями земельного участка размещение проектируемого здания с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства невозможно, что препятствует эффективному использованию рассматриваемого земельного участка в соответствии с его целевым назначением.

На прилагаемом графическом описании (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 магазина, 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 определить максимальный процент застройки земельного участка – 52%.

Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Федоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



тел.: +7-952-86-05-406
e-mail: sokol_888@list.ru
адрес: ул. Коммунаров, 173, оф.104
г. Краснодар, 350015

21.12.2023 № 05
На № б/н от 13.12.2023

Арабиной Л.Г.
ул Брестская, д. 80,
г. Краснодар
350900

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

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, увеличение максимального процента застройки для строительства магазина до 52%, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125001:2979 по адресу: Краснодарский край, городской округ Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Безуленко И.В., 22 поясняем следующее:

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

- 1) назначение - магазин;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – площадка проектируемого строительства потенциально подтопляемая в результате экстремальных природных ситуаций, сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 3.1;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей – имеются помещения с постоянным пребыванием людей;
- 7) уровень ответственности – нормальный.

Проектируемое здание магазина (далее по тексту - ОКС) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0125001:2979 по адресу: Краснодарский край, городской округ Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Безуленко И.В., 22 принят II степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0.

В соответствии с п. 4.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту - СП 4.13130.2013)

противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 должны составлять - 6 метров.

Согласно схеме земельного участка на топографической съемке проектируемый магазин расположен на расстоянии 7,4 м от объектов капитального строительства на смежных земельных участках.

В соответствии с СП 4.13130.2013 ширина проездов для пожарных автомобилей должна составлять не менее 3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно. Максимальная высота проектируемого здания 10 м. Подъезд пожарных автомобилей шириной 6,0 м и 7,0 м предусмотрен с улицы им. Безуленко И.В. и со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125001:3487. Проектируемый ОКС не ограничивает доступ пожарных машин к существующим объектам.

Таким образом, при строительстве ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

В границах рассматриваемого земельного участка отсутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Согласно требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" коэффициент естественной освещенности (КЕО) кабинетов, рабочих комнат, офисов, представительств при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 1,0 %.

Проектируемый ОКС принят размерами в плане 34,2x25,2 метров. Согласно схеме земельного участка на топографической съемке, проектируемое здание располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной освещенности (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Согласно требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" коэффициент естественной освещенности (КЕО) кабинетов, рабочих комнат, офисов, представительств при верхнем или комбинированном освещении должен составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 1,0 %.

Исходя из предоставленного графического описания (схемы земельного участка на топографической съемке), расположение проектируемого объекта капитального строительства позволяет обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивает ежедневное непрерывное 3 часовое облучение прямыми солнечными лучами помещений и территорий находящихся на соседних земельных участках, коэффициент естественной освещенности (КЕО) жилых комнат при верхнем или комбинированном освещении

будет составлять не менее 3,0 %; при боковом не менее 0,7 %, что отвечает требованиям СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона) устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией. В соответствии с таблицей 7.1. вышеуказанных правил магазины не относятся к источникам воздействия на среду обитания и здоровье человека, в связи с чем санитарно-защитная зона не устанавливается.

Таким образом, при возведении ОКС с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

Земельный участок расположен в приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории), 3,4,5,6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский). Проектируемое одноэтажное здание (максимальной высотой 10 м) не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов.

Расположение проектируемого объекта капитального строительства принято с учетом красных линий, утвержденных постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 09.06.2020 № 2149 «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (автомобильной дороги) от улицы 1-го Мая до трассы М-4 «Дон», через улицы им. Кирилла Россинского, Милютинскую, Евдокимовскую, на территории муниципального образования город Краснодар».

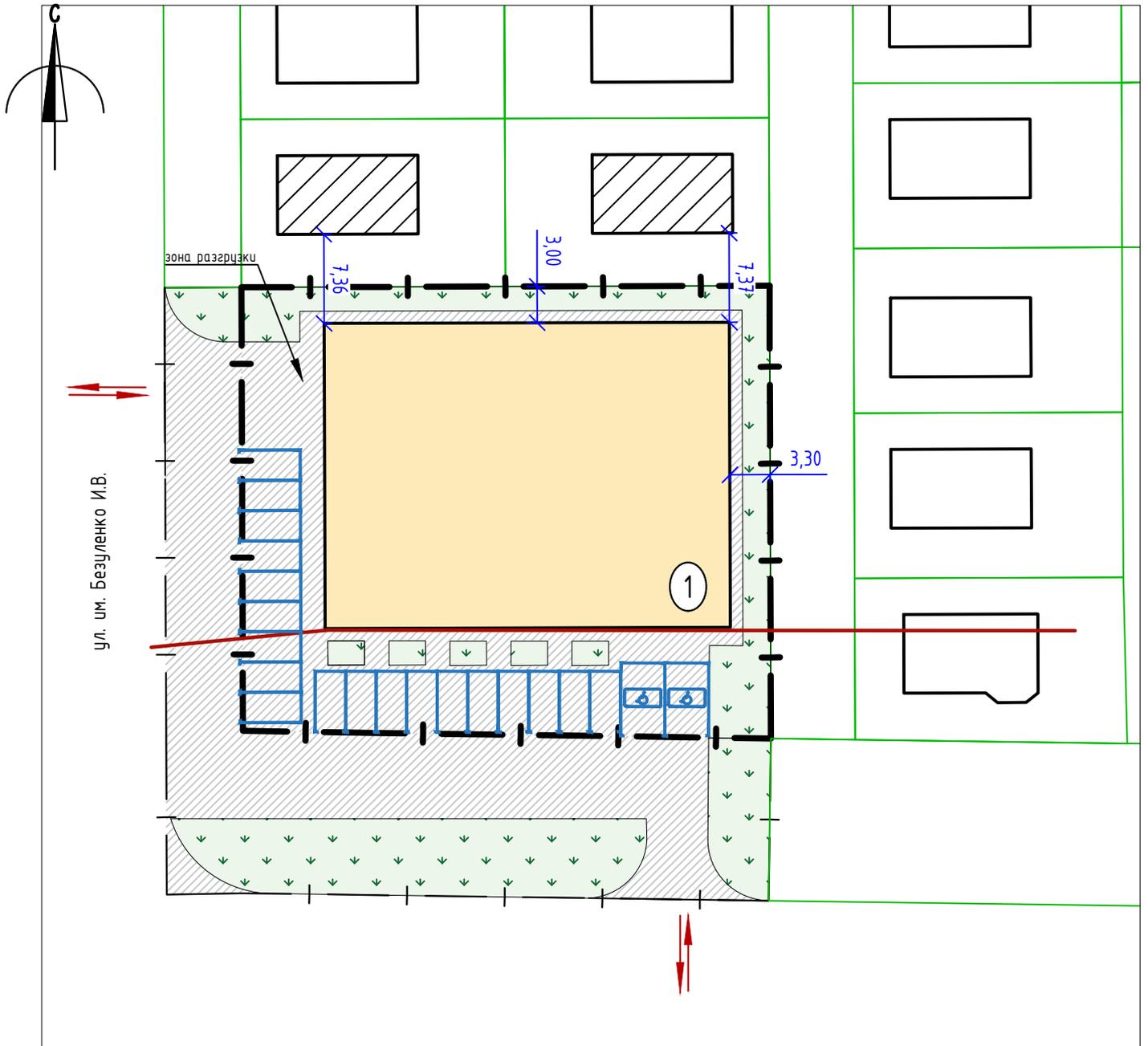
Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемого магазина с планируемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (Приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); 3,4,5,6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

Графическое описание (схема земельного участка на топографической съемке) М 1:500



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0125001:2979; ВРИ - Магазины, площадь земельного участка - 1601 м²; площадь застройки - 837 м²; процент застройки - 52%; процент озеленения - 15%; максимальная высота объекта - 10 м.

Условные обозначения

	-граница землепользования с КН 23:43:0125001:2979		-красная линия (постановление АМОГК от 09.06.2020 № 2149)
	-граница землепользования с КН 23:43:0125001:3040		-подъезды, подходы
	-граница землепользований согласно КПП		-озеленение
	-проектируемый объект		-твердые покрытия
	-существующие объекты капитального строительства		-парковочные места (21 шт, в тч 2 для МГН)

Зоны с особыми условиями использования территории

Земельный участок полностью расположен в приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный"(до установления приаэродромной территории); в 3,4,5,6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

234705403233-20231215-1755

(регистрационный номер выписки)

15.12.2023

(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:

Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500411974

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234705403233
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Соколова Ю.Ф.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353217, Россия, Краснодарский край, р-н. Динской, п Южный, ул. Есаульская, д. 16, корп.1
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-034-234705403233-0319
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	23.10.2023
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, 23.10.2023	Нет	Нет

