

АТЭК

Юр. адрес: 3500063, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 31-1;
почт. адрес: 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 55/1, оф. 603;
ИНН 2309120995, КПП 230901001, ОКПО 65854902, ОГРН 1102309000804;
тел (861) 212-59-87, факс (861) 212-59-87

от 03.04.2024 г. № б/н

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства многоэтажного жилого дома с наземной пристроенной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина

Пояснительная записка:

Обществу с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик - 3 "ЮгСтройИнвест Кубань" на праве аренды (Договор аренды земельного участка № 4300024534, выдан 30.05.2022, Соглашение о передаче (уступке) прав № 17682, выдан 06.03.2023) принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0118001:17682** по адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина**, в отношении которого ООО «АТЭК» по договору №23005 от 03.03.2023г. выполняет проектные работы по объекту «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 11,5 га в Прикубанском округе г. Краснодара. Литер 2, Литер 4».

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 строительство многоэтажного жилого комплекса с наземной пристроенной автостоянкой Литер 2, Литер 4 в два этапа.

Разделом 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16 февраля 2008 года необходимость разработки

проектной документации на объект капитального строительства применительно к отдельным этапам строительства устанавливается заказчиком и указывается в задании на проектирование.

Под этапом строительства понимается строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства.

Проектная документация в отношении отдельного этапа строительства разрабатывается в объеме, необходимом для осуществления этого этапа строительства. Указанная документация должна отвечать требованиям к составу и содержанию разделов проектной документации, установленным Положением № 87 для объектов капитального строительства.

Исходя из приведенных норм законодательства в области градостроительной деятельности, следует вывод, что при принятии соответствующего решения застройщиком, разработка проектной документации каждого этапа строительства осуществляется в объеме, установленном Положением № 87, с последующим получением разрешения на строительство, строительством и получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию каждого этапа строительства.

Расчетные технико-экономические показатели объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 с планируемыми отклонениями, составят:

- площадь застройки – 10 779,60 м² в т.ч.:
- площадь застройки I этапа* (Литер 2 (корпус 2/1, корпус 2/2), трансформаторная подстанция) – 3 920,60 м²;
- площадь застройки II этапа (Литер 4 (корпус 4/1, корпус 4/2) – 6 859,00 м²;
- общая площадь – 77 979,4 м²;
- строительный объем – 276 465,16 м³;
- максимальная высота – 35,1 м;
- максимальная высота высотных доминант – 62,9 м
- количество этажей – 10-19 (в том числе подземных 1);
- функциональное назначение – Многоквартирный жилой комплекс с наземной пристроенной автостоянкой и встроенными помещениями общественного назначения.

* на момент реализации I этапа процент застройки земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 составит 17,3%, что соответствует требованиям градостроительного регламента.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.04.2022 г. № 603 "О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков" правообладателем был получен единый градостроительный план № РФ-23-2-06-0-00-2024-0306-0 от 08.02.2024 на земельные участки с кадастровыми номерами **23:43:0118001:17682, 23:43:0118001:17683**.

Согласно вышеуказанному постановлению при проведении проверки уполномоченный орган учитывает ограничения, установленные в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации в отношении всех смежных земельных участков, на которых планируется строительство.

Технико-экономические показатели застраиваемой территории с планируемым отклонением составят:

- **площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 – 22 467 м²;**
- **площадь застройки земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 – 10 779,60 м²;**
- **процент застройки земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 – 48% (суммарно этапы I и II);**
- **максимальный процент застройки смежных земельных участков в рамках единого градостроительного плана – 62,3%;**
- **процент озеленения земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 – 26%.**

Проектируемые объекты (Литер 2, корпус 2/1 и Литер 4, корпус 4/1) представляют собой жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, 1-й этаж отведен под встроенно-пристроенные общественные помещения и входные группы жилого дома.

Подвальный технический этаж дома предназначен для прокладки инженерных сетей и размещения технических помещений (электрощитовые, ВНС, ИТП, водомерный узел и т.д.). В подвальном этаже предусмотрены обособленные лестничные клетки, ведущие непосредственно наружу.

Проектируемые объекты Литер 2 корпус 2/2 и Литер 4 корпус 4/2 представляют собой наземную закрытую автостоянку, 1-й этаж отведен под помещение для хранения автомобилей. Кровля эксплуатируемая, доступ на нее осуществлен с каждой БС проектируемых корпусов.

Въездные группы обособлены от жилой части. Въездные ворота оборудуются перфорированными кассетами для естественной компенсации приточного воздуха.

На эксплуатируемой кровле по периметру предусмотрен парапет высотой не менее 1,2м.

Основное движение на рассматриваемой территории осуществляется по улицам местного значения и внутриквартальным проездам, которые обрамляют квартал по периметру. По ним осуществляются подъезд к подземному паркингу, к плоскостным парковкам, к входным группам жилых домов.

Подъезд к зданиям осуществляется со всех сторон. Пожарные проезды равноудалены от строений на 3-10 метров, ширина проезда 4,2 – 6,0 метров. Часть пожарных проездов выполнена в плиточном покрытии и газонной решетке ввиду того, что концепцией застройки было предусмотрено устройство дворов без машин и ограничение транспортного потока на территории

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)), с планируемым к размещению многоэтажным жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями.

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 литеры 5 площадью 31522,40 кв.м. необходимо 53 мест, проектом принято 54 мест на плоскостных автостоянках в границах благоустройства.

Также 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:

$$MM = \text{Роромсу} \times k1 - MMstr \times k2$$

Где: Роромсу - численность населения территории, k1 - обеспеченность населения личными автомобилями в автомобилях на тыс. человек, MMstr - общее число парковочных мест в пределах улично-дорожной сети, k2 - 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 литеры 2 с численностью населения 689 человек необходимо предусмотреть:

$$689 * 348 / 1000 - 53 * 0,8 = 198 \text{ машиномест, где}$$

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

- 53 - общее число парковочных мест в пределах благоустройства.

Проектом предусмотрено размещение 198 машиномест для постоянного хранения автомобилей жителей Литера 2. Парковки постоянного хранения жителей Литера 2 расположены в наземной пристроенной автостоянке Литера 2 корпус 2 - 57 машиномест, 90 м/мест в многоуровневой автостоянке Литера 7 и 51 м/мест в многоуровневой автостоянке Литера 8.

Для литеры 4 с численностью населения 1167 человек необходимо предусмотреть:

$$1167 * 348 / 1000 - 88 * 0,8 = 336 \text{ машино-мест, где}$$

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

- 88 - общее число парковочных мест в пределах благоустройства.

Проектом предусмотрено размещение 336 машиномест для постоянного хранения автомобилей жителей Литера 4. Парковки постоянного хранения жителей Литера 4 расположены в наземной пристроенной автостоянке Литера 4 корпус 2 105 машино-мест, 231 м/мест в многоуровневой автостоянке Литера 8.

Для встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения, для Литера 2 общей площадью 1079,10 м² необходимо 22 машино-места, из расчета 1 место на 50 кв.м площади коммерческих помещений в соответствии таб. 7 МНПП и утвержденной документацией по планировке территории. Проектом принято 24 места в карманах улично-дорожной сети.

Для встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения, для Литера 4 общей площадью 2182,30 м² необходимо 44 машино-места, из расчета 1 место на 50 кв.м площади коммерческих помещений в соответствии таб. 7 МНПП и утвержденной документацией по планировке территории. Проектом принято 45 места в карманах улично-дорожной сети.

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 Литера 2 предусмотрено:

$25 \cdot 10\% = 3$ машиноместа (в том числе 1(5%) машиномест с габаритами по 5.2.4) гостевых автостоянок.

$22 \cdot 10\% = 3$ машиноместа (в том числе 1(5%) машиномест с габаритами по 5.2.4) автостоянок встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения.

Для Литера 4 предусмотрено:

$43 \cdot 10\% = 4$ машиноместа (в том числе 2(5%) машиномест с габаритами по 5.2.4) гостевых автостоянок.

$44 \cdot 10\% = 5$ машиноместа (в том числе 2(5%) машиномест с габаритами по 5.2.4) автостоянок встроенно-пристроенных помещений коммерческого назначения.

Для жилой застройки, на земельный участок которой запрещен проезд транспортных средств, за исключением автомобилей и специальной техники оперативных служб, допускается увеличивать расстояние от подъездов жилых зданий до стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, до 200 м.

Парковки в карманах улиц и дорог размещаются группами не более 10 машиномест каждая. Решения по обеспечению санитарного разрыва от зданий, сооружений до парковочных мест соответствует действующим нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В соответствии с СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования" (утв. Приказом Минстроя России от 01.08.2018 N 474/пр) (ред. от 27.12.2021) парковки на УДС допускается предусматривать на проезжей части только для размещения легковых автомобилей. Пропускная способность не нарушена за счет обустройства парковочных карманов.

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).

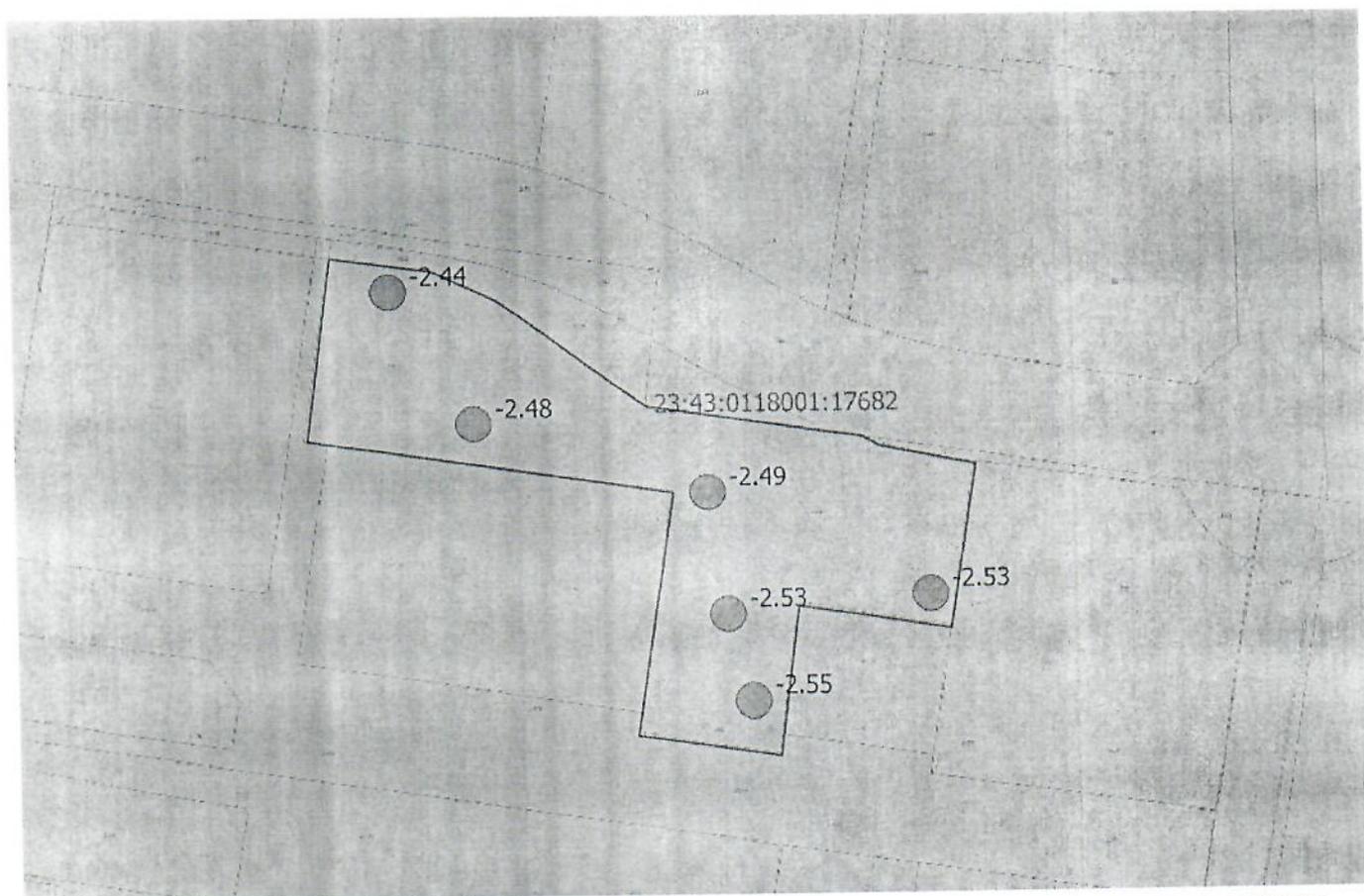


Рис.1- Плановое положение точек по отношению к установленным изолиниям границ территорий подтопления

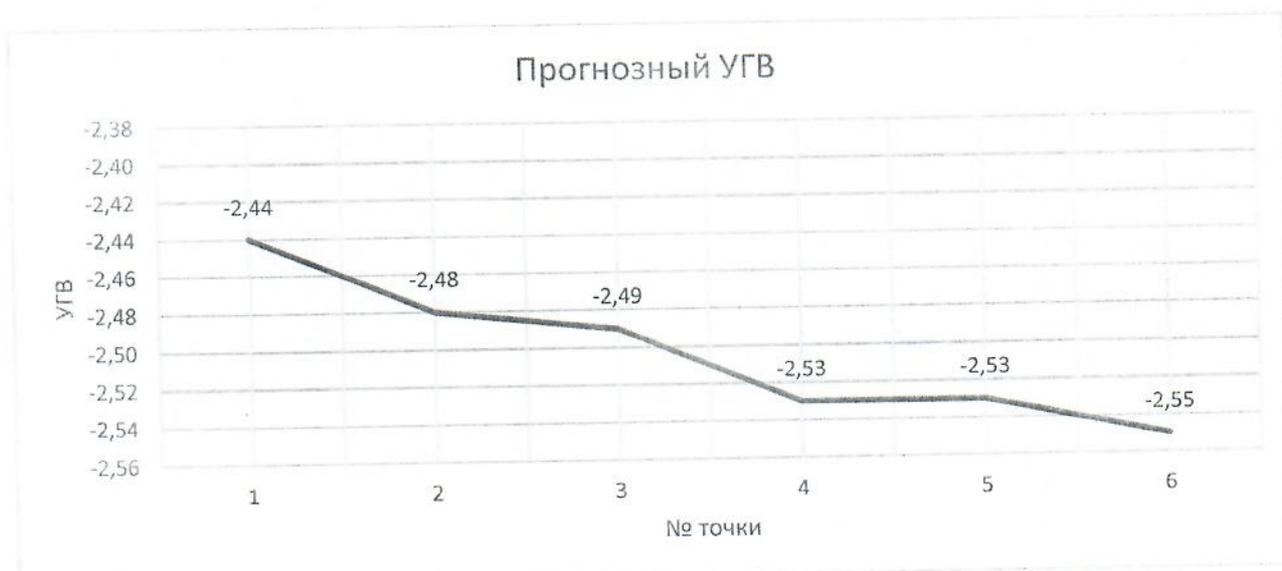


Рис.2- Прогнозный уровень залегания грунтовых вод

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 2,44-2,55 м.

В соответствии с техническим отчетом по инженерно-геологическим изысканиям, – ИГИ-205/23, выполненная ООО «ГЕО-ЦЕНТР» в 2023 г. непосредственно на площадке работ временных или постоянных водоемов не зафиксировано. На период изысканий (сентябрь 2023 г.) установившийся уровень грунтовых вод зафиксирован на глубине от 3,9 до 6,3 - 10,8 м, что соответствует абсолютным отметкам 20,56 - 27,92 м. По совокупности инженерно-геологических условий участок отнесен к III категории сложности.

Гидрографическая сеть территории представлена Балкой Осечки и искусственным каналом (канал «01»), собирающей сток с прилегающей территории во время выпадения дождей и таяния снега. Канал «01» является единственным водотоком, прилегающим к территории строительства, расположенным непосредственно на северной границе площадки изысканий. Для оценки влияния канала «01» на участок изысканий был определен максимальный уровень воды 1 % обеспеченности. Отметки рельефа площадки изысканий изменяются в пределах 30,48 – 33,56 м БС. Согласно расчетам, максимальный уровень воды 1% обеспеченности в канале «01» у восточной границы участка изысканий и составляет 29,92 м БС, у западной границы 29,70 м БС. Так как территории изысканий имеет отметки поверхности земли выше уровня высоких вод редкой повторяемости (УВВ1%), затопление участка изысканий исключено.

По результатам инженерных изысканий специалистом сделан вывод, что 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: сейсмичность, просадочность, подтопляемость. 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. 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 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».

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 внутриворотовое пространство с благоустройством.

Таким образом, ввиду необходимости устройства наземной автостоянки для многоэтажного жилого дома Литер 2 (корпус 2/1) и Литер 4 (корпус 4/1), а также с учетом положений постановления Правительства РФ от 06.04.2022 г. № 603 "О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков", максимальный процент застройки рассматриваемого земельного участка составит 62,3%.

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 многоэтажного жилого дома с наземной пристроенной автостоянкой Литер 2 (корпус 2/1, корпус 2/2) и Литер 4 (корпус 4/1, корпус 4/2), 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 – 62,3%.

Директор ООО «АТЭК»



Порчелли А.В.

Юр. адрес: 3500063, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров, 31-1;
почт. адрес: 350000, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Гимназическая, 55/1, оф. 603;
ИНН 2309120995, КПП 230901001, ОКПО 65854902, ОГРН 1102309000804;
тел (861) 212-59-87, факс (861) 212-59-87

от 03.04.2024 г. № б/н

Заключение

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

О соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, увеличение максимального процента застройки для строительства многоэтажного жилого дома с наземной пристроенной автостоянкой Литер 2, Литер 4 до 62,3%, требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка с кадастровым номером **23:43:0118001:17682** 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 - 3 "ЮгСтройИнвест Кубань" на праве аренды (Договор аренды земельного участка № 4300024534, выдан 30.05.2022, Соглашение о передачи (уступке) прав № 17682, выдан 06.03.2023) принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина, в отношении которого ООО «АТЭК» по договору №23005 от 03.03.2023г. выполняет проектные работы по объекту «Многоэтажная жилая застройка на земельном участке площадью 11,5 га в Прикубанском округе г. Краснодара. Литер 2, Литер 4».

Проектные решения по размещению многоэтажного жилого дома с наземной пристроенной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 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 размещению многоэтажного жилого дома с наземной пристроенной автостоянкой Литер 2 (корпус 2/1, корпус 2/2) и Литер 4 (корпус 4/1, корпус 4/2) 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 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение»

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, – ИГИ-205/23, выполненная ООО «ГЕО-ЦЕНТР» в 2023 г. непосредственно на площадке работ временных или постоянных водоемов не зафиксировано. На период изысканий (сентябрь 2023 г.) установившийся уровень грунтовых вод зафиксирован на глубине от 3,9 до 6,3 - 10,8 м, что соответствует абсолютным отметкам 20,56 - 27,92 м. По совокупности инженерно-геологических условий участок отнесен к III категории сложности.

Гидрографическая сеть территории представлена Балкой Осечки и искусственным каналом (канал «01»), собирающей сток с прилегающей территории во время выпадения дождей и таяния снега. Канал «01» является единственным водотоком, прилегающим к территории строительства, расположенным непосредственно на северной границе площадки изысканий. Для оценки влияния канала «01» на участок изысканий был определен максимальный уровень воды 1% обеспеченности. Отметки рельефа площадки изысканий изменяются в пределах 30,48 – 33,56 м БС. Согласно расчетам, максимальный уровень воды 1% обеспеченности в канале «01» у восточной границы участка изысканий и составляет 29,92 м БС, у западной границы 29,70 м БС. Так как территории изысканий имеет отметки поверхности земли выше уровня высоких вод редкой повторяемости (УВВ1%), затопление участка изысканий исключено.

По результатам инженерных изысканий специалистом сделан вывод, что согласно приложению Г СП 47.13330.2016, приложению Б СП 11-105-97 по совокупности определяющих факторов инженерно-геологические условия площадки относятся ко III категории сложности (сложная).

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.

В качестве вспомогательных средств инженерной защиты следует использовать вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, включая искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения, а также естественные свойства природных систем, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты. К ним следует относить в том числе посадку деревьев-гигрофитов, адаптированных к данной климатической зоне.

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 06.12.2023 № 19/538 строительство рассматриваемого объекта высотой не более 74,00 метров на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:17682 возможно, влияние на безопасность выполнения полетов воздушных судов (как искусственное препятствие) он не оказывает.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне водопровода. Расположение проектируемого объекта капитального строительства определено за границами охранной зоны водопровода.

Земельный участок частично расположен в границах проекта планировки территории и проекта межевания территории. Постановление администрации муниципального образования город Краснодар от 21.12.2022 № 6049 «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), ограниченной улицами им. Дзержинского, Конгрессной, Народной, Мартыновской, им. Героя Пешкова, Ветеранов, Кореновской, в районе аэродрома Краснодар-Центральный, вдоль улицы Западный Обход до улицы Красных Партизан в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, для размещения линейного объекта «Строительство водопровода Ду-500 мм в сторону улицы Красных Партизан вдоль улицы Западный Обход». Владелец: ООО «Краснодар Водоканал». Проектируемый объект капитального строительства расположен вне границ вышеуказанного проекта планировки территории и проекта межевания территории.

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)), с планируемым к размещению многоэтажным жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями.

Исходя из вышеизложенного, а также учитывая предоставленную схему земельного участка на топографической съемке, расположение проектируемого многоэтажного жилого дома с наземной пристроенной автостоянкой Литер 2 (корпус 2/1, корпус 2/2) и Литер 4 (корпус 4/1, корпус 4/2) 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); охранный зона водопровода; 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).

Приложения: - выписка из реестра членов саморегулируемой организации на 2-х листах в 1-ом экземпляре;
- копия письма МО РФ от 06.12.2023 № 19/538 на 1-ом листе в 1-ом экземпляре;
- графическое описание на 1-ом листе в 1-ом экземпляре.

Директор



Порчелли А.В.



кадастровый номер земельного участка: 23:43:0118001:17682, площадь земельного участка - 22 467,00 м², максимальный процент застройки - 62,3 %, процент озеленения - 26%

Зоны с особыми условиями использования территории

Приазаровная территория военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приазаровной территории); охранная зона водопровода; зона подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при паводках и паводках р. Осечки 1% обеспеченности (реестр № 23:43-6.3678).

Условные обозначения

- граница землепользования
- красная линия
- граница проекта планировки территории и проекта межевания территории для размещения линейного объекта «Строительство водопровода Ду-500 мм в сторону улицы Красных Партизан вдоль улицы Западный Обход».
- проектируемый объект
- парковочные места
- подъезды, подходы
- покрытия площадок благоустройства
- озеленение
- тротуарная плитка
- охранная зона водопровода
- зона подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при паводках и паводках р. Осечки 1% обеспеченности (реестр № 23:43-6.3678)