

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно – архитектурная мастерская»

Член АССОЦИАЦИИ «Объединение проектировщиков «ПроектСити»
№ СРО-П-180-06022013 от 06.11.2015

**АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ ПО УЛ. ВИНОГРАДНАЯ
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. СОЧИ**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

79-08/2019-ПЗ

Том 1

Сочи, 2019 год

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно – архитектурная мастерская»

Член АССОЦИАЦИИ «Объединение проектировщиков «ПроектСити»
№ СРО-П-180-06022013 от 06.11.2015

Заказчик – Сушкова В.А.

**АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ ПО УЛ. ВИНОГРАДНАЯ
В ЦЕНТРАЛЬНОМ РАЙОНЕ Г. СОЧИ**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Обоснование для предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201016:35 по улице Виноградная в Центральном районе города Сочи для строительства административного здания

79-08/2019-ПЗ

Том 1

И.о. директора

Главный инженер проекта



А.А. Почувалов

М.Н. Бекасов

Сочи, 2019 год

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
79-08/2019-ПЗ-С	Содержание раздела	
79-08/2019-ПЗ-ТЧ	Пояснительная записка.	
	Приложения	
79-08/2019-ПЗУ-ГЧ	Схема планировочной организации земельного участка М1:500	Лист 1
79-08/2019-АР-ГЧ	План этажа на отм. +0,000	Лист 2
79-08/2019-АР-ГЧ	План этажа на отм. +3,900	Лист 3
79-08/2019-АР-ГЧ	План этажа на отм. +7,800	Лист 4
79-08/2019-АР-ГЧ	План кровли на отм. +11,700	Лист 5
79-08/2019-АР-ГЧ	Разрез 1-1	Лист 6
79-08/2019-АР-ГЧ	Визуализация фасада	Лист 7

Согласовано

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

79-08/2019-ПЗ-С					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				<i>Бекасов</i>	08.19
				<i>Радченко</i>	08.19
Содержание раздела					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	1
ООО «Земельно-архитектурная мастерская»					

Пояснительная записка

Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства (см. приложения):

Целью данной работы является обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201016:35 по ул. Виноградная в Центральном районе города Сочи для строительства административного здания.

Проектная документация на строительство объекта выполнена на основании Договора подряда № 79-08/2019 от 29.08.2019 г.

Заказчиком представлены следующие исходные данные и условия для подготовки проектной документации:

1. Задание на проектирование от 29.08.2019, утвержденное заказчиком.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
3. Градостроительный план земельного участка от 27.05.2019 года № RU233090000-00000000022484.
4. Заключение об инженерно-геологических условиях, выполненное ООО «СПЕЦГЕОЮГ» в 2019г.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Функциональные назначения объекта капитального строительства – нежилое здание.

- Уровень ответственности здания – II;
- Степень огнестойкости – II;
- Класс конструктивной пожарной опасности – С0;
- Класс функциональной пожарной опасности – Ф4.3

Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства.

Категории земель - земли населённых пунктов.

Характеристики земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0201016:35 по ул. Виноградная в Центральном районе города Сочи с видом разрешенного использования – административное здания, расположен в жилой зоне.

Площадь земельного участка – 638 кв.м.

Согласовано	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.
-------------	--------------	--------------	--------------

79-08/2019-ПЗ-ТЧ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
		Бекасов			08.19
		Радченко			08.19
Раздел 1. Пояснительная записка					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	9
ООО «Земельно-архитектурная мастерская»					

Рассматриваемый земельный участок ранее был освоен. Были выполнены противооползневые мероприятия (возведены подпорные подпорно-планировочные стены высотой до 3,0-4,0 м) и использовался в соответствии ранее установленным видом разрешенного использования земельного участка под Автосервис. Однако прилегающая территория активно развивалась как жилая застройка. В недопущение наращения прав третьих лиц (жителей жилых домов) и соблюдения технических регламентов арендатором было принято решение о прекращении ведения предпринимательской деятельности и оказания услуг Автосервиса. Постановлением администрации от 000.00.2019 был изменен вид разрешенного использования земельного участка с «автосервис» на «административное здание».

В настоящее время земельный участок свободен от застройки, в граница его расположено временное сооружение.

Градостроительные регламенты для земельного участка, установленные территориальной зоной «ИТ» - зона инженерной и транспортной инфраструктур.

Согласно информации, указанной в градостроительном плане земельного участка от 27.05.2019 года № RU233090000-000000000022484, земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- II-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь);
- территория исторического поселения регионального значения (весь);
- зона согласования ФСО РФ (ФСБ РФ) (весь);
- Центральная автомагистраль г. Сочи «Дублер курортного проспекта) (частично 240 кв.м);

Границы земельного участка смежны:

с севера – земельный участок с кадастровым номером 23:49:0201016:422, с юга – автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-147 Джубга-Сочи (кадастровый номер земельного участка 23:49:0000000:1258), с востока – внутриквартальный проезд ул. Целинная.

Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны «ИТ» - зона инженерной и транспортной инфраструктур приведены в таблице 11 Правил (табл. 1).

Таблица 1 - предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны «ИТ»

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м ⁶	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, % ⁵	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м	Максимальная высота оград, м ³	Минимальный отступ от границ земельного участка м ³	Коэффициент использования территории (КИТ) %
ИТ	НР	НР	НР	20	НР	НР	5	НР

НР - параметр градостроительным регламентом не определяется.

¹ - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метра.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

² - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

³ - Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо без соблюдения дополнительных процедур.

⁴ - Данный раздел не применяется в отношении видов разрешенного использования, указанных в таблице N 9 ПЗиЗ под NN 3.5; 11.8; 21.3; 22.1 - 22.7; 23.1 - 23.4, 24.1.

⁵ - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

⁶ - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

⁷ - данный параметр применяется для надземных частей зданий и сооружений.

В соответствии с ПЗиЗ г. Сочи виды разрешенного использования «административное здание» для территориальной зоны – ИТ, является основным видом разрешенного использования (см. таб.9 Правил).

Схема планировочной организации земельного участка

Площадь земельного участка составляет 638 кв.м.

На территории проектом предлагается расположить площадки для парковки автомобилей.

Въезд и подход к земельному участку ориентирован на ул. Целинная. Для подъезда предлагается использовать существующую систему улиц.

Пешеходная связь проектируемых тротуаров с существующими тротуарами улиц осуществляется открытой системой дорожке.

Для благоустройства территории проектом предлагается выполнить мощение тротуаров и отмостки здания, кроме той части, где расположены въезды. Мощение выполнить из тротуарной плитки. Также на территории проектируемого объекта проектом предлагается выполнить установку малых архитектурных форм, подсветку и озеленение территории.

Озеленение территории предлагается выполнить на свободной от застройки и твердых покрытий территории.

Проектом озеленения решаются следующие задачи: композиционно-художественные, солнцезащитные, шумозащитные и декоративные. Для решения этих задач будет использован широкий ассортимент древесных и кустарниковых пород.

В соответствии с нормами, предусмотрен беспрепятственный и удобный доступ маломобильных групп населения наравне с остальными группами населения.

Предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов по участку к зданию и по территории, с учетом требований градостроительных норм. Система средств информационной поддержки обеспечена на всех путях движения, доступных для инвалидов на все время эксплуатации.

Поверхности покрытий пешеходных путей запроектированы твердыми, прочными и не допускающими скольжения.

Все мероприятия по обеспечению доступа инвалидов разработаны в соответствии с нормативным документом СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Схема планировочной организации земельного участка разработана в полном

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

соответствии с техническими регламентами с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства.

Уменьшение отступа от границ земельного участка до 1 м с восточной и западной стороны земельного участка, что не затрагивает и не нарушает интересы третьих лиц, так как проектируемый объект капитального строительства располагается в границах земельного участка.

Минимальные отступы от границ земельного участка до места допустимого разрешения зданий, строений, сооружений – рекомендуется принять согласно схеме планировочной организации земельного участка:

от поворотных точек земельного участка 5-6 – 1 м

от поворотных точек земельного участка 6-7 – 1 м

от поворотных точек земельного участка 7-1 – 1 м

Общее количество машино-мест согласно Таблице 108 приказа №303 Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», для административного здания на расчетный период (2030 год) - 38 машиномест на 100 работающих.

Следовательно, для обеспечения проектируемого здания машиноместами на расчетную единицу – 13 работающих потребуется:

$$(38/100)*13=4,94=5 \text{ м/м}$$

Проектом предусматривается 5 м/м, в т.ч. 1 м/м – для маломобильных групп населения.

Баланс территории приведен в таблице.

Технико-экономические показатели земельного участка *

№ п/п	Наименование	Ед.изм., кв. м	Ед.изм., %
1.	Площадь земельного участка	638,0	100
2.	Площадь застройки земельного участка	309,0	48,4
3.	Площадь твердых покрытий	201,0	31,5
4.	Площадь озеленения	128,0	20,1

* Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) подлежат уточнению при разработке проектной документации (стадия: П).

Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации

Функциональное назначение объекта капитального строительства – административное здание, которое расположено на земельном участке с разрешенным использованием в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ИТ.

Размещение объекта выполнено в границах земельного участка.

Главный вход ориентирован на северную сторону.

В проектируемом здании предполагается разместить – офисные помещения.

Пластика фасада выполнена в индивидуальном современном стиле. Форма основного объёма явились основой для метрического порядка в размещении

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

элементов фасада и элементов отделки.

По цветовому решению фасады планируется выполнить из отделочных материалов вентилируемого фасада, а остекление принять естественного цвета (прозрачный).

Проектируемое здание представляет собой в плане многоугольник с размерами 21,6 x 15,6 м, в осях 21,0 x 11,4 м.

Высота этажа принята:

- 1 этаж на отм. 0,000 – 3,9 м;
- 2 этаж на отм. 3,900 – 3,9 м;
- 3 этаж на отм. 7,800 – 3,9 м;
- кровля плоская, эксплуатируемая, предусмотрен пожарный выход на кровлю из лестничной клетки (этажом не является).

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) *

Наименование показателей	Единицы	Показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь проектируемого участка	кв. м.	638,0
Площадь застройки	кв. м	309,0
Количество этажей, в том числе:	этаж	3
- подземных		0
Высота здания	м	15,4
Строительный объем здания, в том числе:	куб. м	4104,1
- выше 0.000 (надземная часть)		4104,1
- ниже 0.000 (подземная часть)		0,0
Общая площадь здания, в т.ч.:	кв. м	849,2
- выше 0.000 (надземная часть)		849,2
- ниже 0.000 (подземная часть)		0,0
Количество машино-мест	м/мест	5

* Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) подлежат уточнению при разработке проектной документации (стадия: П).

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом соответствующих требований технических регламентов:

- Технический регламент о безопасности зданий сооружений Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ;

- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности Федеральный закон от 22 июля 2008 года №123-ФЗ;

Постановление правительства РФ от 26 декабря 2014 года № 1521-ФЗ «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Обоснование для предоставления разрешения по отклонению от предельных параметров строительства

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК 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.

Проведем оценку соответствия рассматриваемого земельного участка условиям части 1 статьи 40 ГрК РФ, наличие которых обусловлено правомочным наведением заявления об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Градостроительный кодекс Российской Федерации связывает с наличием хотя бы одного из четырех условий, которым должен соответствовать земельный участок, а именно:

- 1) размеры меньше минимальных, установленных градостроительным регламентом;
- 2) конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- 3) инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки;
- 4) иные характеристики неблагоприятны для застройки.

Обладает ли рассматриваемый земельный участок хотя бы одной из четырех перечисленных Градостроительным кодексом Российской Федерации характеристик?

Конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки, так как имеет не правильную геометрическую форму. Земельный участок не имеет ни одного прямого угла под 90 градусов, что не благоприятно для застройки и освоения территории.

При соблюдении параметров разрешенного строительства объекта, в части минимальных отступов от границ земельного участка 5 метров на рассматриваемом земельном участке не представляется возможным расположить объект правильной геометрической формой с обеспечением внутренней эргономики помещений.

С учетом рекомендуемых минимальных отступов от границ земельного участка до места допустимого разрешения зданий, строений, сооружений, согласно схеме планировочной организации земельного участка, проектируемый объект соответствует исторически сложившейся застройке прилегающей территории и не окажет влияния на значимые направления визуального восприятия и зоны видимости объектов культурного наследия и ценных градоформирующих объектов, сохранив своеобразие населенного пункта и планировочной структуры, исторической среды в целом.

Рельеф участка является сложным. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах участка изменяются от 82,4 до 87,8 м, что составляет перепад отметок поверхности рельефа 5,4 м на протяженности 27 м.

Согласно заключению по инженерно-геологическим изысканиям, выполненному ООО «СПЕЦГЕОЮГ» в 2019г., инженерно-геологические характеристики в границах земельного участка кадастровым номером 23:49:0201016:35 по ул. Виноградная в Центральном районе города Сочи неблагоприятны для застройки.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

Полевые работы проводились в феврале 2019 г. В ходе полевых работ пробурено 2 скважины глубиной до 15 м буровой установкой СБГ-ПМ2 "Стерх". Скважины бурились колонковым способом, диаметром 127 мм. Общий объем бурения составил 23 п.м.

Участок исследований расположен на оползневом склоне, который в 1951 был зафиксирован как оползень №34 (по каталогу Геоэкологического центра). Размеры данного оползня 800X200 м, с площадью 160 тыс м2. Мощность оползневых грунтов составляла более 15 м. В 1981 была зафиксирована последняя активизация с мощностью 7 метров смещающихся грунтов. На момент изысканий оползневой участок № 34 находится в стабильном состоянии.

Исследуемая территория подверглась сильным техногенным изменениям. Площадка участка полностью забетонированна, в нижней и верхней части участка построены подпорно-планировочные стены высотой до 3,0-4,0 м. Участок исследований расположен в застроенной зоне с жилыми и хозяйственно-бытовыми строениями. На зданиях и строениях отмечаются трещины и деформации.

К неблагоприятным для строительства геологическим процессам и явлениям на участке изысканий относится высокая сейсмичность, потенциально опасные оползневые процессы, подтопление грунтовыми водами.

Инженерно-геологические условия исследуемой территории относятся к III категории сложности инженерно-геологических условий (СП 47.13330-2012, ч.1, прил. А).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202, для территориальной зоны ИТ:

- минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 5 м;
- коэффициент использования территории – НР.

Учитывая изложенное, предлагаемое строительство объекта капитального строительства не представляется возможным без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, что соответствует нормам градостроительного проектирования на территории Краснодарского края и не противоречит требованиям технических регламентов.

На земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201016:35 по ул. Виноградная в Центральном районе города Сочи существуют неблагоприятные условия застройки, а именно:

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки.

Вывод: по земельному участку с кадастровым номером 23:49:0201016:35 имеются основания для отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного для строительства трехэтажного административного здания.

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201016:35:

минимальные отступы от границ земельного участка до места допустимого разрешения зданий, строений, сооружений – рекомендуется принять от поворотных точек земельного участка 5-6 – 1 м, от поворотных точек земельного участка 6-7 – 1 м, от поворотных точек земельного участка 7-1 – 1 м.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

При строительстве будут учтены противопожарные, сейсмические, строительные нормы и правила и иные требования, предъявляемые законодательством Российской Федерации.

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства возможно для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом действующих технических регламентов, в том числе устанавливающих требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

И.о. директора

Главный инженер
проекта



Почувалов В.А.

Бекасов М.Н.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

79-08/2019-ПЗ-ТЧ

Лист

8