

ООО "ПИК"

## ОБОСНОВАНИЕ

необходимости отклонения  
от предельных параметров  
застройки на земельный участок  
с кадастровым номером 23:49:0131001:1615,  
по ул. Ачмизова, аул Большой Кичмай  
в Лазаревском районе г. Сочи.

10-09-20/1-ЭП

Заказчик

Иналов К.Р.



Генеральный  
директор



Ионов Д.А.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ НЕОБХОДИМОСТИ ОТКЛОНЕНИЯ (10-09-20/1)
2. ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ (10-09-20/2)

						Индивидуальный жилой дом		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	1	4
ГИП		Ионов Д.А.				Пояснительная записка		
						<b>ПИК</b> 		

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
НЕОБХОДИМОСТИ ОТКЛОНЕНИЯ

10-09-20/1

## 1. Функциональное назначение к строительству объекта капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0131001:1615 площадью 357 кв.м. расположен по улице Ачмизова, аул Большой Кичмай в Лазаревском районе г.Сочи, предоставлен на праве собственности Иналову Казбеку Руслановичу, с видом разрешенного использования земельного участка – "для ведения личного подсобного хозяйства".

По информации о градостроительном регламенте, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0131001:1615 расположен в территориальной зоне "Ж-1" – застройка индивидуальными жилыми домами высотой до 12 метров.

Для индивидуальных объектов в территориальной зоне "Ж-1" определены следующие градостроительные регламенты:

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, м	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м	Максимальная высота оград, м	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	Коэффициент использования территории (КИТ), %
Ж1	10	30	50	30	12	2	3	0.6

На вышеуказанном земельном участке планируется строительство индивидуального жилого дома.

Проектное решение монолитного каркасно-ригельного здания, габаритные размеры 7.7м x 10.0м, выполняется в современном стиле с количеством этажей – 2.

На 1 этаже, площадью 66.7 кв.м., проектируется разграниченная прихожая, обеспечивающая удобства передвижения и функциональную эргономику базового помещения кухни-гостиной, существующий контраст взаимодействия гостиной комнаты с функциональными помещениями определяет планировку интерьера первого этажа.

Вертикальная связь этажей осуществляется по внутреннему лестничному маршу.

На 2 этаже, площадью 66.7 кв.м., проектируется коридор обеспечивающий свободный доступ в спальные комнаты с интерьером на основе принципа функционализма, целостность этажа дополняется помещением индивидуального пользования.

Геометрическое сочетание элементов здания, является основой метрического порядка расположения окон и сдержанного геометризма линий внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства.

Четырехскатная (вальмовая) неэксплуатируемая кровля, обеспечена стропильной системой подкровельного пространства. Мягкая кровля на жестком основании и вентиляционный карнизный свес с организованным водоотводом по периметру здания делает возможным защиту от влаги чердачного пространства.

Разработка визуализации экстерьера проектируемого объекта выполнена в соответствии с цветовыми решениями эскизного проекта.

Принятые объемные решения логичности планировки обеспечивает полное выполнение функций и диктует способ организации структуры в интерьере и экстерьере здания.

Технико-экономические показатели планируемого к размещению объекта капитального строительства:

						Индивидуальный жилой дом	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

Наименование	Кол-во	Ед.изм.
Количество этажей в т.ч.:	2	эт.
-подземный этаж здания	-	-
Площадь застройки	83.3	кв.м.
Общая площадь здания в т.ч.:	133.4	кв.м.
-первый этаж	66.7	кв.м.
-второй этаж	66.7	кв.м.
-подземная часть здания	-	-
Строительный объем в т.ч.:	462.0	куб.м.
-подземный этаж здания	-	-
Высота здания	9.8	м

Баланс территории планируемого к размещению объекта капитального строительства:

Наименование	Кв.м.	%
Правомерная площадь з/у, в т.ч.:	357.0	100
Площадь застройки	83.3	23.3
Площадь покрытий	92.9	26.0
Площадь озеленения	180.8	50.6

## 2. Характеристики земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0131001:1615 по улице Ачмизова, аул Большой Кичмай в Лазаревском районе г.Сочи с северной и западной стороны граничит с территорией общего пользования, с южной и восточной стороны расположена территория занятая существующими земельными участками с индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок свободен от застройки и ценных зеленых насаждений.

Земельный участок попадает в границы II зоны округа горно-санитарной охраны курорта, территорию исторического поселения регионального значения, водоохранную зону реки Шахе, обеспечен защитой гидротехническим сооружением и не находится в зоне затопления (письмо от 20.10.2020 №07-01/11-01-14). Данные ограничения не влияют на возможность строительства индивидуального жилого дома на данном земельном участке.

## 3. Схема планировочной организации земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом отклонений от предельно допустимых параметров разрешенного строительства.

Транспортная схема реализована путем организации подъезда с внутриквартального проезда улицы Ачмизова, с западной стороны от земельного участка.

Противопожарные разрывы между проектируемым зданием и существующими строениями соблюдены в соответствии с действующими нормами.

Планировочные решения организации земельного участка выполнены с учетом функционального использования и отвечают всем нормам проектирования. Выезд и въезд на земельный участок, а также все противопожарные отступы зданий соответствуют градостроительным и техническим регламентам.

						Индивидуальный жилой дом	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

Испрашиваемое разрешение соответствует Федеральному закону от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"; Федеральному закону от 30.12.2009г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"; СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*".

4. Обоснование для предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0131001:1615 площадью 357 кв.м. расположен по улице Ачмизова, аул Большой Кичмай в Лазаревском районе г.Сочи имеет следующие неблагоприятные характеристики земельного участка, указанные в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ:

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров.

А именно - габаритные размеры и форма земельного участка, учитывая место допустимого размещения зданий в соответствии с ранее выданным градостроительным планом не позволяет использовать данный земельный участок в соответствии с разрешенным использованием по причине невозможности строительства индивидуального жилого дома в соответствии с техническими критериями действующих норм и технических регламентов для данных видов строений.

В связи с ограниченной площадью земельного участка, невозможно произвести строительство предполагаемого объекта с параметрами, установленными градостроительными регламентами.

Учитывая изложенное, существует необходимость получения разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части, уменьшение минимального отступа от границ земельного участка с номерами поворотных точек (установленных градостроительным планом земельного участка №РФ-23-2-09-0-00-2020-1612 от 28.09.2020г.):

- 2 - 3 до 2.0м (существующий градостроительный регламент 3м);
- 3 - 4 до 2.5м (существующий градостроительный регламент 3м);
- 5 - 6 до 2.0м (существующий градостроительный регламент 3м).

ГИП



Ионов Д.А.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

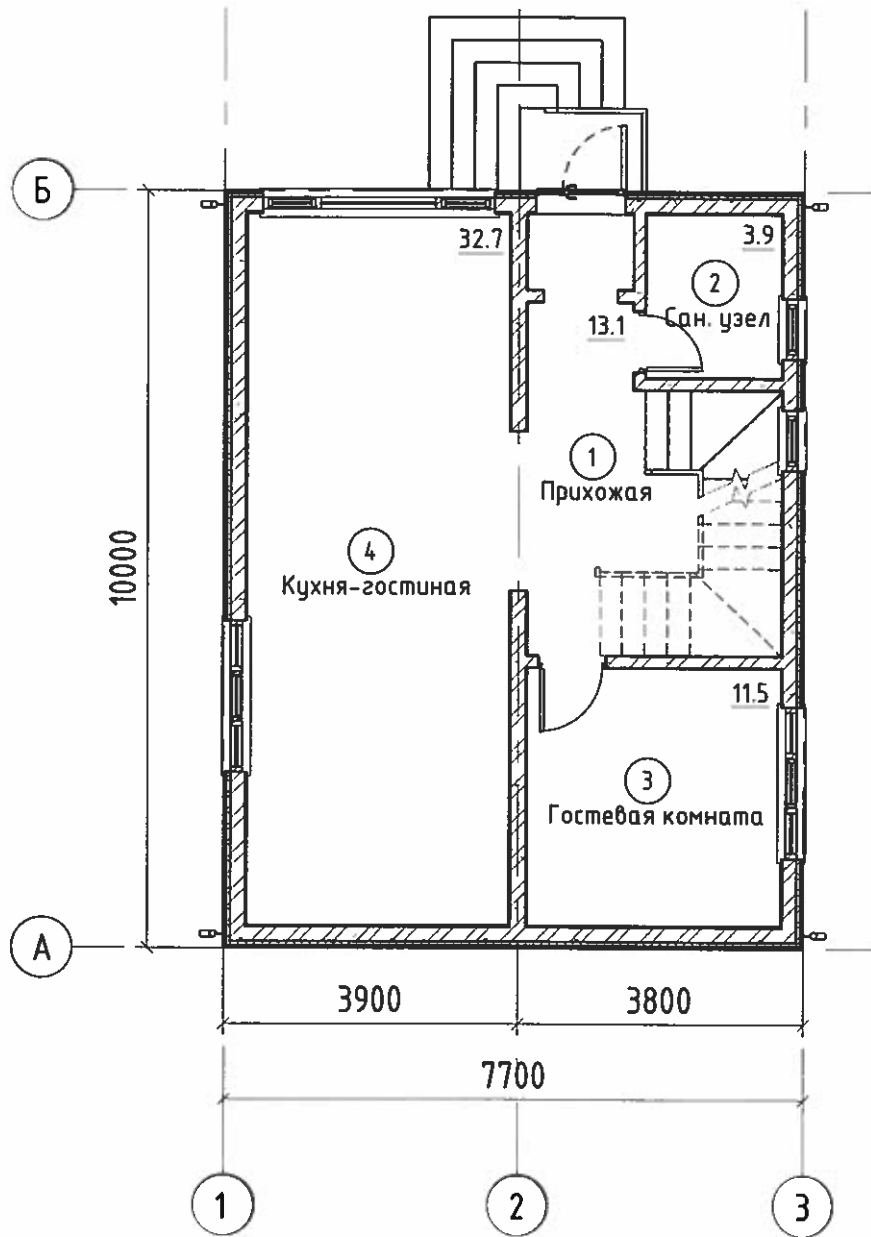
Индивидуальный жилой дом

Листов

4



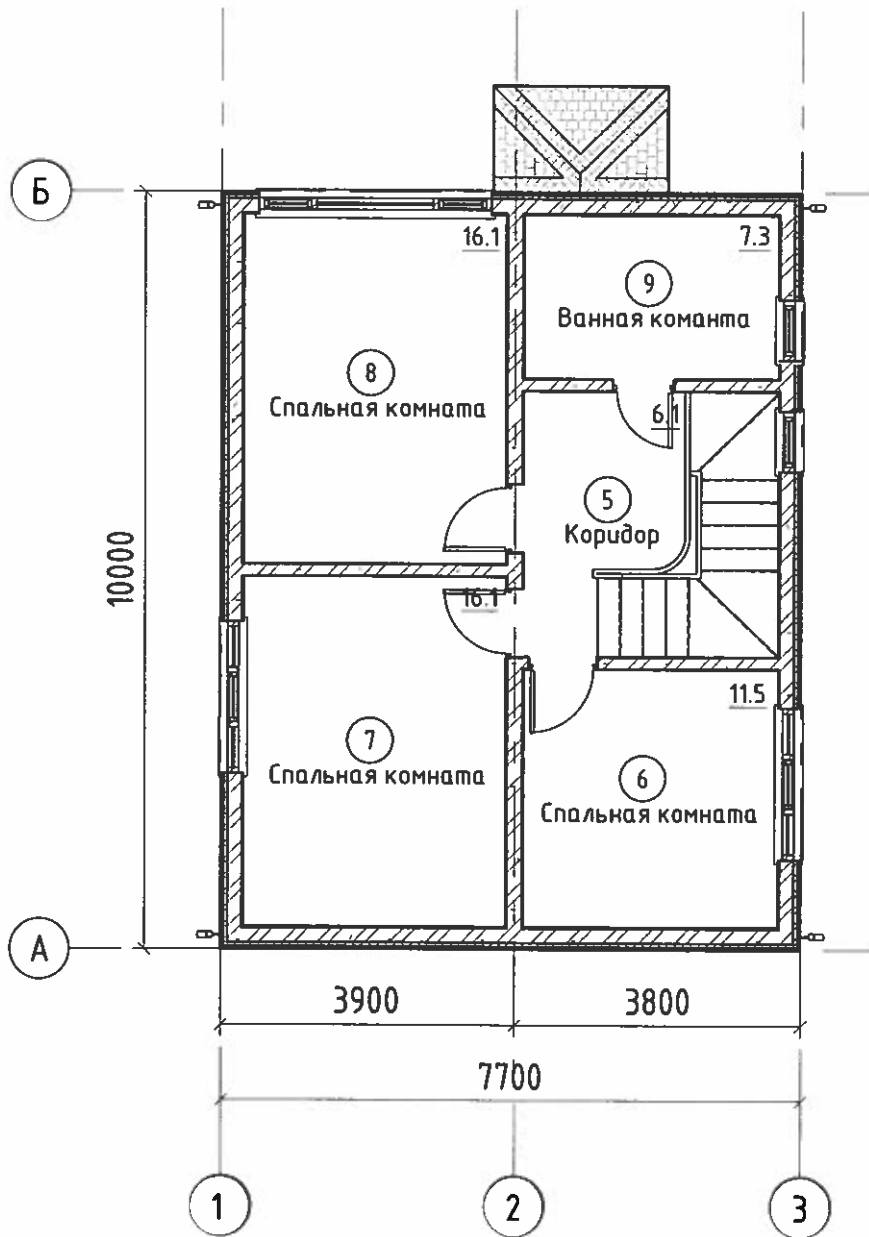
# ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА



						10-09-20/1-ЭП		
						г.Сочи, р-н Лазаревский, аул Большой Кичмай, ул.Ачмизова		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	2	8
ГИП						Индивидуальный жилой дом		
Ионов Д.А.						План первого этажа М1:100		

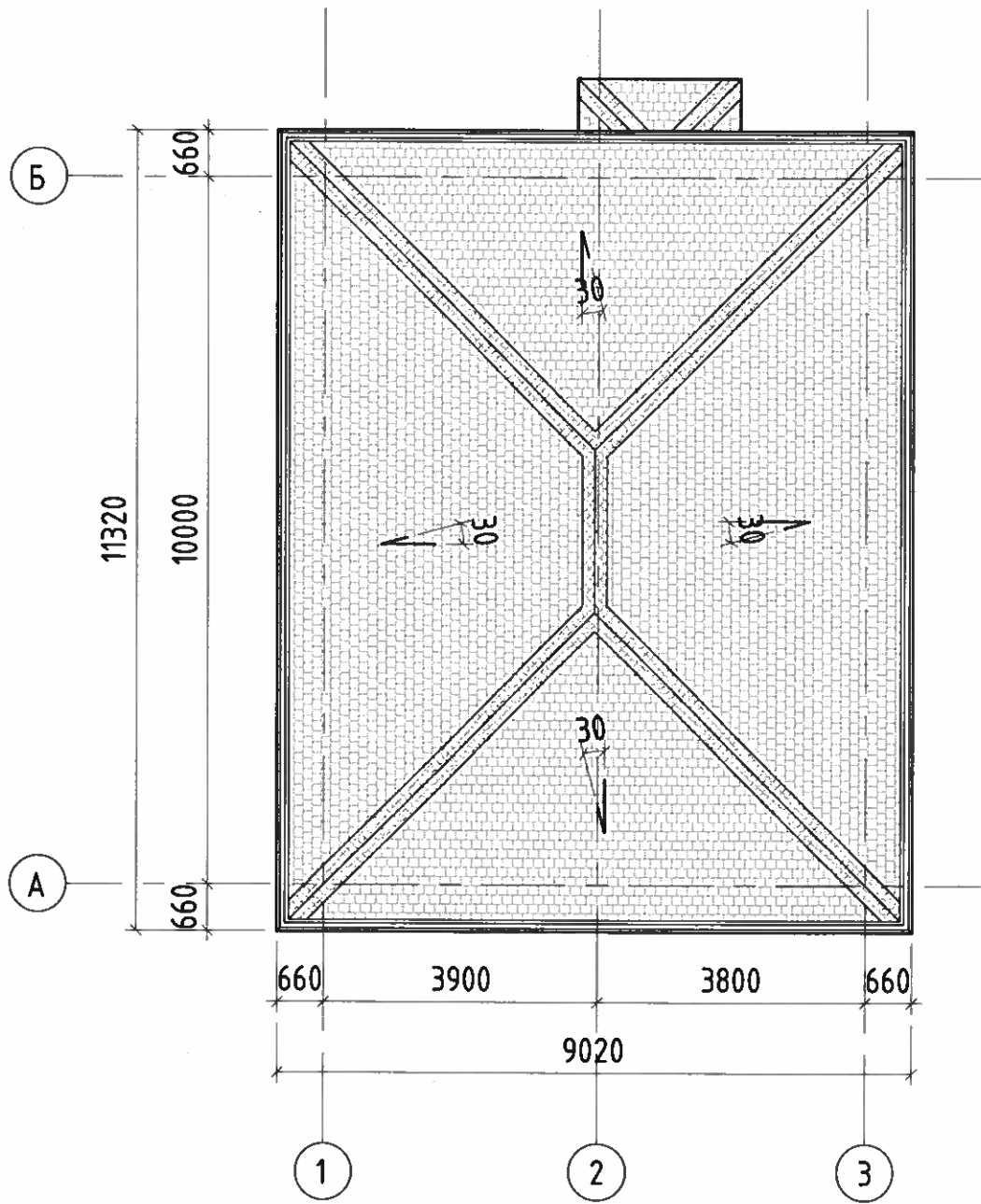




# ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА



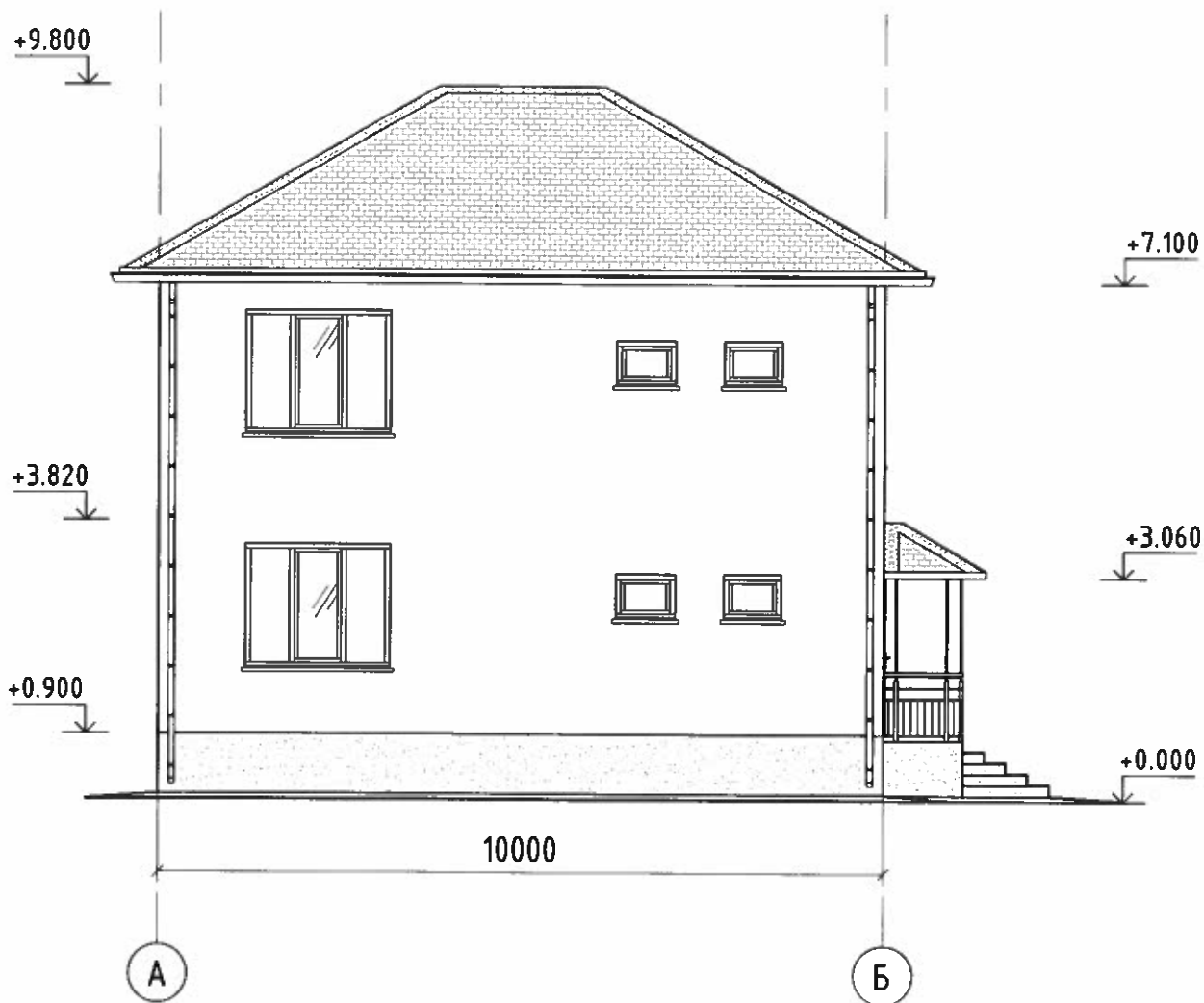
						10-09-20/1-ЭП		
						г.Сочи, р-н Лазаревский, аул Большой Кичмай, ул.Ачмизова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Индивидуальный жилой дом		
ГИП						Ионов Д.А. <i>Ионов</i>		
						План второго этажа М1:100		
						Стадия	Лист	Листов
						ЭП	3	8
						<b>ПИК</b>		


# ПЛАН КРОВЛИ



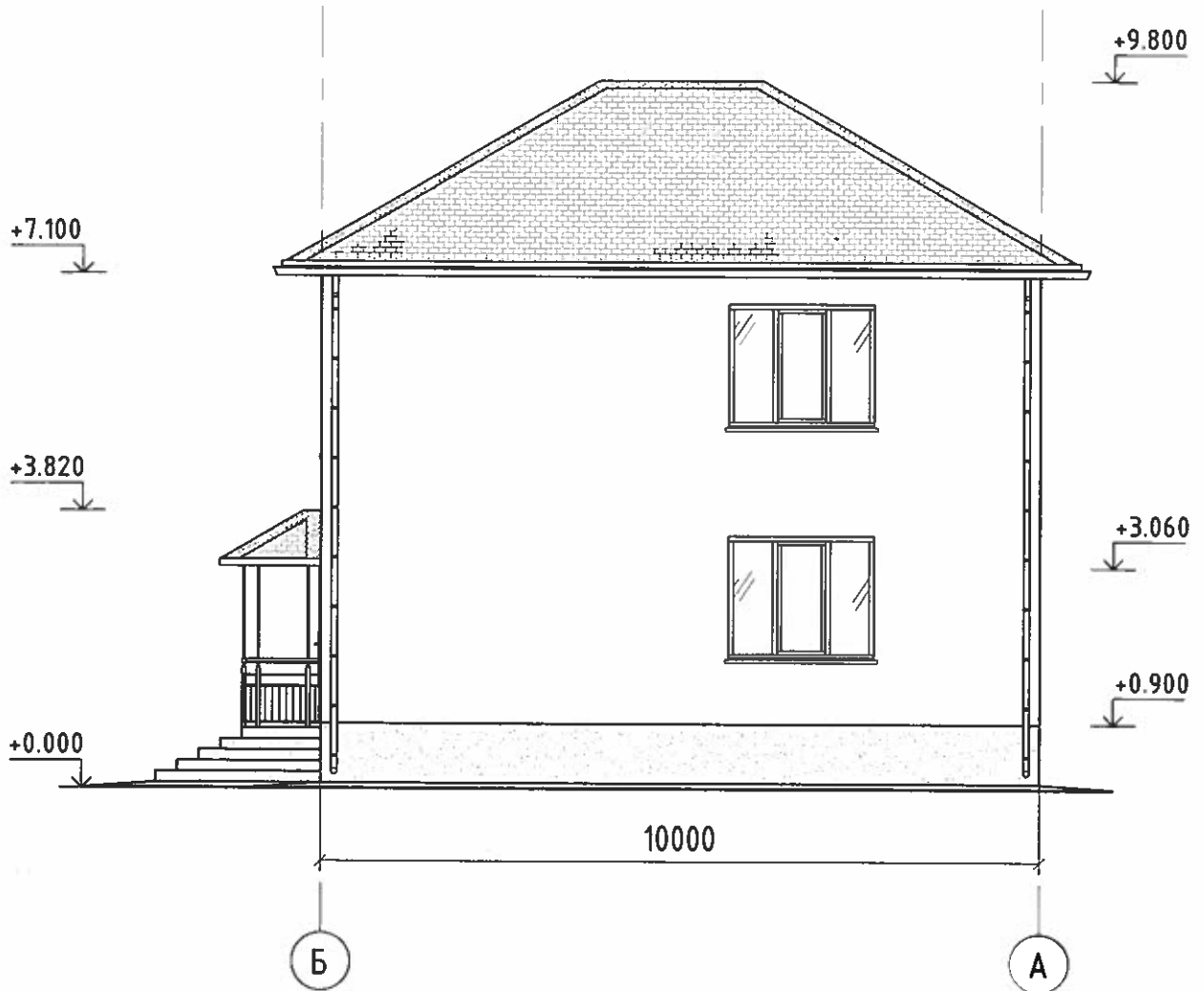
						10-09-20/1-ЭП		
						г.Сочи, р-н Лазаревский, аул Большой Кичмай, ул.Ачмизова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	4	8
Индивидуальный жилой дом						<b>ПИК</b> 		
План кровли М1:100								
ГИП		Ионов Д.А.						


# ФАСАД В ОСЯХ А-Б



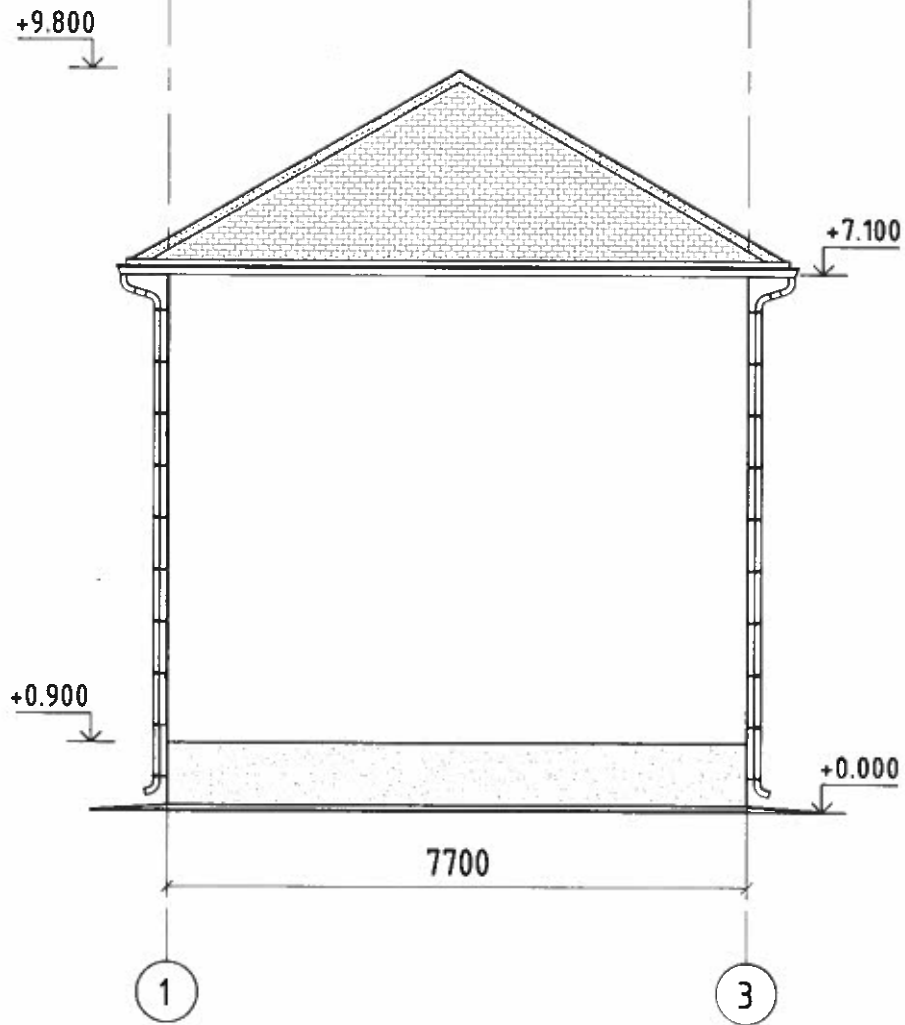
						10-09-20/1-ЭП		
						г.Сочи, р-н Лазаревский, аул Большой Кичмай, ул.Ачмизова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	5	8
ГИП						Индивидуальный жилой дом		
Ионов Д.А. <i>[Signature]</i>						Фасад в осях А-Б М1:100		
						<b>ПИК</b> 		

# ФАСАД В ОСЯХ Б-А



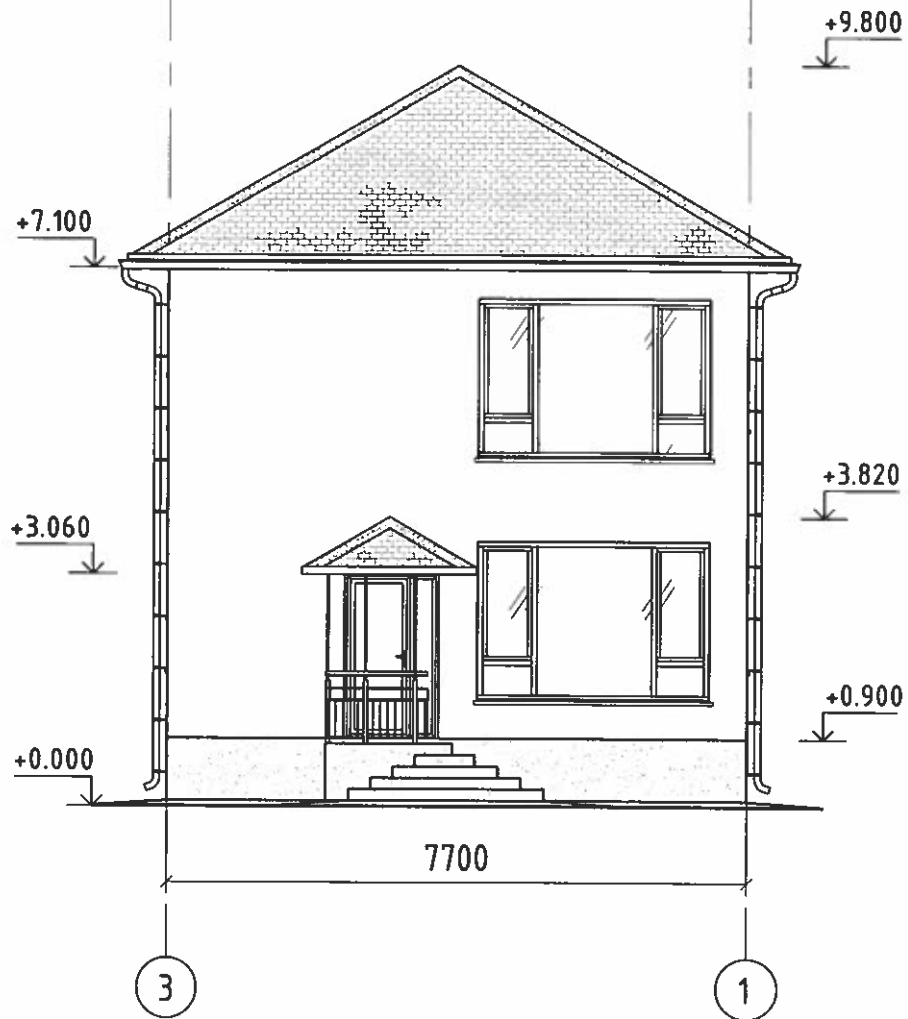
						10-09-20/1-ЭП		
						г.Сочи, р-н Лазаревский, аул Большой Кичмай, ул.Ачмизова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	6	8
ГИП						Индивидуальный жилой дом		
Ионов Д.А. <i>[Signature]</i>						Фасад в осях Б-А М1:100		
						<b>ПИК</b> 		


# ФАСАД В ОСЯХ 1-3



						10-09-20/1-ЭП		
						г.Сочи, р-н Лазаревский, аул Большой Кичмай, ул.Ачмизова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	7	8
ГИП						Индивидуальный жилой дом		
Ионов Д.А.						Фасад в осях 1-3 М1:100		
						<b>ПИК</b>		

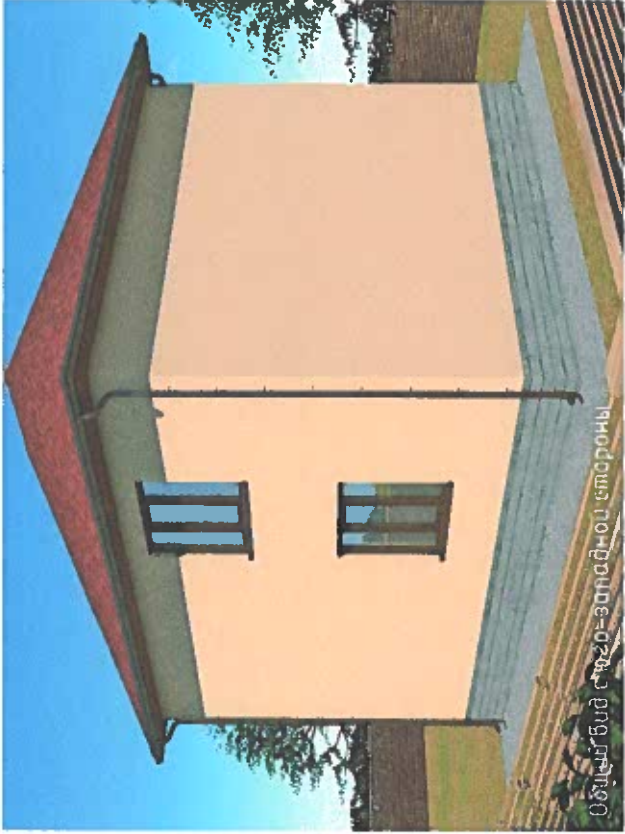
# ФАСАД В ОСЯХ 3-1



						10-09-20/1-ЭП		
						г.Сочи, р-н Лазаревский, аул Большой Кичмай, ул.Ачмизова		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Индивидуальный жилой дом		
ГИП		Ионов Д.А.		<i>[Signature]</i>		Стадия	Лист	Листов
						ЭП	8	8
Фасад в осях 3-1 М1:100						<b>ПИК</b> 		

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

10-09-20/2



Общий вид с восточной стороны



Общий вид с восточной стороны



Общий вид с южной стороны



Общий вид с южной стороны

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Индивидуальный жилой дом



Развертка по ул. Ачмизова ▲



▼ Существующее положение



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Индивидуальный жилой дом

Листов

2