



РФ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,  
Г.СОЧИ, УЛ. КУБАНСКАЯ 15  
ОФИС 705  
LINIA.PROEKT@MAIL.RU  
+7 (938) 443-18-20  
+7 (922) 643-20-90

ООО «ЛИНИЯ»  
ИНН/КПП 3241506328/236601001

Р/С 40702810830060000236  
К/С 30101810600000000602  
Юго-Западный банк ПАО Сбербанк  
ОКПО 22343166 БИК 046015602  
ИНН/КПП 7707083893/232045006

*Общество с ограниченной ответственностью «Линия»  
Свидетельство № СРО-П-179-12122012 от 25 ноября 2014г.*

## **«Строительство общеобразовательной организации на 1100 мест в с. Раздольное»**

### **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Обоснование для предоставления разрешения на отклонение  
от предельных параметров разрешенного строительства  
объекта капитального строительства в части уменьшения  
минимального коэффициента озеленения земельного участка**

**Пояснительная записка**

2022 г.



РФ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,  
Г.СОЧИ, УЛ.КУБАНСКАЯ 15  
ОФИС 705  
LINIA.PROEKT@MAIL.RU  
+7 (938) 443-18-20  
+7 (922) 643-20-90

ООО «ЛИНИЯ»  
ИНН/КПП 3241506328/236601001

Р/С 40702810830060000236  
К/С 30101810600000000602  
Юго-Западный банк ПАО Сбербанк  
ОКПО 22343166 БИК 046015602  
ИНН/КПП 7707083893/232045006

*Общество с ограниченной ответственностью «Линия»  
Свидетельство № СРО-П-179-12122012 от 25 ноября 2014г.*

## **«Строительство общеобразовательной организации на 1100 мест в с. Раздольное»**

### **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства в части уменьшения минимального коэффициента озеленения земельного участка

#### **Пояснительная записка**

Генеральный директор

А.А. Нестеренко

Главный инженер проекта




Д.С. Опарин



2022 г.

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
16/22-ПЗ.С	Содержание тома	
16/22-ПЗ.ТЧ	Текстовая часть	
	1. Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства (см. приложения)	
	2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства	
	3. Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства	
	4. Характеристика земельного участка	
	5. Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства	
	6. Схема планировочной организации земельного участка	
	7. Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации	
	8. Зонирование	
	9. Благоустройство территории	
	10. Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на Земельном участке обеспечивающего вспомогательную функцию для основной территории	
	11. Сравнение планируемых показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства на земельном участке	
	12. Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308002:4885	
	Графическая часть	
16/22-ПЗУ.ГЧ	Схема планировочной организации земельного участка	
16/22-АР.ГЧ	Архитектурные решения	

Взам.инв. N								
	Подпись и дата							
Инв. N подл.	16/22-ПЗ.С							
	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
	ГИП		Опарин			08.22		
	Разраб.		Семиглазова			08.22		
	Н. контр.		Басалаева			08.22		
Содержание тома						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «Линия»		

## 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 минимального коэффициента озеленения земельного участка общей площадью 19196,0 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0308002:4885 (далее – земельный участок), расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-он Хостинский.

Проектная документация для строительства объекта выполнена на основании договора № 21В-МО-№1 от 29.04.2022 г.

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

1. Задание на проектирование, утвержденное заказчиком (Приложение № 1 к договору);
2. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 29.07.2022 г.
3. ГПЗУ № RU233090000- 000000000026240 от 26.03.2020 г.
4. Отчеты по инженерно-геологическим и инженерно-геодезическим изысканиям, выполненные ООО «Гео-центр».

### Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение объекта капитального строительства – общественное здание (общеобразовательная школа).

Уровень ответственности здания – II.




Степень огнестойкости – I.

Класс конструктивной пожарной опасности – CO.

Класс функциональной пожарной опасности - Ф 4.1.

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

Категория земель - земли населенных пунктов.

Взам.инв. N											
Подпись и дата		16/22-ПЗ.ТЧ									
Инв. N подл.		Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
		ГИП		Опарин			08.22		П	1	16
		Разраб.		Семглазова			08.22		ООО «Линия»		
		Н.контр.		Басалаева			08.22				

### Характеристика земельного участка

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0308002:4885 города-курорта Сочи – образование и просвещение.

Площадь земельного участка – 19196,0 м<sup>2</sup>.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-2» (малоэтажная жилая застройка высотой до 15 м). Градостроительные регламенты для территориальной зоны «Ж-2» установлены Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утверждены Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (с внесенными решением Городского Собрания Сочи от 13.05.2019 № 50 изменениями)

Согласно информации, указанной в градостроительном плане земельного участка № RU233090000-000000000026240 от 26.03.2020 г., земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

- II-я зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь 19196,0 кв.м.);
- территория исторического поселения регионального значения (весь 19196,0 кв.м.);
- «ВД» - водоохранная зона р. Бзугу (частично 10829,0 кв м);
- ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ (10829,0 кв.м.), ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ (19092,0 кв.м.);
- «ПР» - прибрежная защитная полоса р. Бзугу (частично 19092,0 кв м);
- сервитута на период строительства «Сети инженерного и транспортного обеспечения в районе с. Раздольное Хостинского района г. Сочи» (частично 175,3 кв.м.)

Земельный участок граничит:

- с севера - смежный земельный участок с кадастровым номером 23:49:0308002:3939
- с востока - смежный земельный участок с кадастровым номером 23:49:0308002:7471
- с запада - территории неразграниченной государственной и (или) муниципальной собственности (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0000000:8177)
- с юга – территория ЖК Министерские озера (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0308002:3633)

В соответствии с тектонической схемой, район работ расположен в пределах Складчато-глыбового сооружения Большого Кавказа, Покровно-складчатых зон Северо-Западного Кавказа, Гагрско-Джавской зоны прерывистой складчатости.

Гагрско-Джавская зона прерывистой складчатости (автохтон) сложена ааленскими песчано-глинистыми осадками и байосскими вулканитами

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №						Лист 2	
			16/22-ПЗ.ТЧ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата

порфиритовой серии, представляющими киммерийский чехол Закавказской плиты общей мощностью около 3000 м. В современной структуре породы киммерийского этажа обнажаются в Шахе-Мзымтинском горсте и в ядре Дагомысской антиформы (на западе). На востоке зоны, в верховьях Мзымты, при общем моноклинальном залегании с падением в северных румбах у Краснополянского разлома, ограничивающего зону с севера, толщи деформированы с образованием системы асимметричных с опрокидыванием на юг складок. В акватории Черного моря образования и структуры Гагрско-Джавской зоны слагают основание туапсинского прогиба и, вероятно, Вала Шатского.

Отложения олигоцена–миоцена сохранились от позднеальпийского размыва в Центрально-Предкавказской, Гагрско-Джавской и Терско-Самурской зонах. Черноморская серия (P3–N1cr) распространена в Абхазской подзоне в междуречье Шахе–Сочи и объединяет мацестинскую, хостинскую, сочинскую, мысовидненскую, кудепстинскую, адлерскую и прервинскую свиты.

Сочинская свита (800 м) – черные и серые глины с прослоями алевролитов и песчаников (до 3–5 %). В с. Раздольное, выше кладбища, найдены фораминиферы миоцена.

В пределах участка изысканий геологический разрез изучен 21 буровой скважиной глубиной от 15,0 до 18,0 м.

В геологическом строении участка работ принимают участие коренные породы олигоцен-миоценового возраста (Черноморская серия), в кровле затронутые процессами выветривания, практически повсеместно перекрытые чехлом современных пролювиально-делювиальных склоновых накоплений, а также техногенных отложений. Также распространены аллювиальные пойменные отложения р. Бзугу.

В геоморфологическом отношении участок проектируемого строительства приурочен к долине реки Бзугу. Дно долины широкое, выравненное, профиль относительно симметричный.

На момент изысканий рельеф в пределах исследованной площадки техногенно изменен, спланирован в результате строительства. Характерной особенностью современного рельефа долины является то, что русло реки Бзугу искусственно зарегулировано, на площадке изысканий водоток протекает в подземном железобетонном лотке.

Абсолютные отметки поверхности изменяются от 74,20 до 77,47 м по устьям скважин, с общим уклоном на юго-восток, в сторону русла р. Бзугу и Черного моря.

### Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными решением

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №							Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16/22-ПЗ.ТЧ			

Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 №202, земельный участок расположен в территориальной зоне – Ж-2 малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны Ж-2 (таблица 1).

Таблица 1. Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны Ж-2

Зона		Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный процент застройки, % <5>, <7>, <10>	Минимальный процент озеленения, % <9>	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3>	Максимальная высота оград, м <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка, м <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>, <8>
1		2	3	4	5	6	7	8	9
Ж-2 <2>/ Ж2.1 <2>	Нежилые объекты	8	25	50	30	15	2,0	3	0,7
	Индивидуальные жилые дома, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6

НР - параметр градостроительным регламентом не определяется. Н/у - параметр градостроительного регламента не подлежит установлению.

(в ред. решения Городского Собрания Сочи от 07.09.2020 N 112)

<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.

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

Взам.инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

										Лист
										4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16/22-ПЗ.ТЧ				

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

(сноска в ред. решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.07.2021 N 83)

<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, строений и сооружений.

В надземную часть зданий, строений и сооружений включаются все этажи, за исключением подземных и подвальных этажей, а также цокольных, если верх их перекрытий находится выше средней планировочной отметки земли не более чем на 2 метра.

<8> - Данный параметр не применяется:

1) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

(сноска введена решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.05.2021 N 60)

Инв. N подл.	Взам. инв. N						16/22-ПЗ.ТЧ	Лист
	Подпись и дата							5
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

(сноска введена решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.05.2021 N 60)

<10> - Данный параметр составляет 70% в отношении:

1) объектов капитального строительства, предназначенных для размещения (хранения) транспортных средств (машино-мест), при условии расположения данных объектов на территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории в целях жилищного строительства;

2) объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;

3) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.

(сноска введена решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 27.05.2021 N 60)

### Схема планировочной организации земельного участка

Схема планированной организации земельного участка разработана в соответствии с техническими регламентами.

Участок для размещения общеобразовательной организации на 1100 мест в с. Раздольное площадью 1,9196 га (19196,0 кв.м.) с кадастровым номером 23:49:0308002:4885 расположен в с. Раздольное Хостинского района г. Сочи. Категория земель «Земли населенных пунктов».

Размещение проектируемого объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным планом земельного участка №RU233090000-000000000026240.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 №202, земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 «малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров», одним из основных видов разрешенного использования является «общеобразовательная школа», что соответствует размещаемому объекту.

Для дополнительного благоустройства (размещение спортивной зоны) выделены два земельных участка: земельный участок с кадастровым номером 23:49:0308002:4886 площадью 3642 м2, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0308002:4884 площадью 4126 м2.

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16/22-ПЗ.ТЧ			Лист
									6

Подосновой чертежам послужила топографическая съемка М 1:500, предоставленная заказчиком в 2022 году. Система координат — МСК-23, система высот – Балтийская.

Объекты культурного наследия на участке проектирования отсутствуют.

По своим климатическим, почвенно-геологическим и гидрогеологическим условиям участок пригоден для строительства без проведения дополнительных работ по его реконструкции.

Проектируемая территория не входит в санитарно-защитные зоны промышленных объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Экологическое состояние земельного участка соответствует действующим нормам.

В зоны охраны памятников культуры и природы территория застройки не входит, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Основные планировочные решения, принятые при разработке схемы планировочной организации земельного участка общеобразовательной организации, обусловлены следующими факторами: зонирование территории, существующими подъездными дорогами, выбор оптимальных схем инженерного обслуживания здания, выполнение санитарных и противопожарных норм и правил.

Проектом предусмотрено строительство общеобразовательной организации, площадок, трансформаторной подстанции, резервуаров чистой воды, насосной станции, локальных очистных сооружений, ограждения территории, подпорных стен и стоянки.

После окончания строительного-монтажных работ на участке строительства выполняется устройство проездов, тротуаров и площадок с покрытиями, указанными в проекте, производится подсыпка растительного грунта, посадка зелёных насаждений и посев газона.

Существующую площадку отличает сложный рельеф с уклоном в южном направлении.

Отвод поверхностных вод с участка проектируемой территории решён открытым способом по спланированной территории и по лоткам, образуемым сопряжением проезжей части с бортовым камнем с дальнейшим выпуском через дождеприемные решетки на проектируемую ливневую канализацию дороги.

Проектом создан единый архитектурный ансамбль в увязке с прилегающей территорией. Архитектурный облик проектируемого здания гармонично вписывается в окружающую среду. Проектом обеспечены условия доступности маломобильных групп населения.

Территория школьного участка и спортивных зон по периметру ограждается забором высотой 1,6 м с устройством ворот и калиток. Хозяйственная зона имеет самостоятельное ограждение и въезд с устройством автомобильных ворот. На территории хозяйственной зоны школы находятся трансформаторная

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

						16/22-ПЗ.ТЧ	Лист	
								7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

подстанция, резервуары чистой воды, насосная станция, ЛОСы и площадка для мусороконтейнеров.

Основные технико-экономические показатели земельного участка представлены в таблице 2.

Таблица 2. Технико-экономические показатели земельного участка \*

Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
I. Площадь участка в границах отвода участка с кадастровым номером 23:49:0308002:4885, в том числе:	м <sup>2</sup> /га	19196/1,9196
1. Площадь застройки	м <sup>2</sup>	9091,60
2. Площадь твердого покрытия	м <sup>2</sup>	6976,40
3. Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	3128,00
4. Процент застройки и твердых покрытий	%	83,70
5. Процент озеленения	%	16,30

\*Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) подлежат уточнению при разработке проектной документации (Стадия П)

Таблица 3. Технико-экономические показатели земельного участка \*

Наименование показателей	Единицы измерения	показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	19196,0
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	9091,60
Этажность (максимальная)/Количество этажей	этаж	3/4
Высота здания	м	14,55
Сейсмичность	б.	9
Строительный объем здания, в том числе	куб.м.	133 551,90
Выше отм.0,000	куб.м.	106 549,10
Ниже отм.0,000	куб.м.	27 002,80
Общая площадь здания, в том числе	м <sup>2</sup>	30013,00
Выше отм.0,000	м <sup>2</sup>	22589,00
Ниже отм.0,000	м <sup>2</sup>	7424,00
Количество машино-мест (для служебного автотранспорта)	м/мест	1

Взам.инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

16/22-ПЗ.ТЧ

Лист

8

\*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 – общественное здание (общеобразовательная школа).

Участок для размещения общеобразовательной организации на 1100 мест в с. Раздольное площадью 19196,0 кв.м. с кадастровым номером 23:49:0308002:4885 расположен в с. Раздольное Хостинского района г. Сочи.

На участке запланировано строительство общеобразовательной школы, площадок, трансформаторной подстанции, резервуаров чистой воды, насосной станции, локальных очистных сооружений, ограждения территории, подпорных стен и стоянки.

### Зонирование

Территория общеобразовательной организации делится на следующие зоны:

1) здание общеобразовательной организации на 1100 мест (4 параллели по 25 человек в классе);

2) физкультурно-спортивная зона;

В соответствии с п.6.3 СП 251.1325800.2016 в сложившейся плотной застройке, при дефиците участка территории, допускается располагать отдельные зоны территории ОО (физкультурно-спортивную, учебно-опытную и т.д.) на автономных участках, находящихся в пешеходной доступности от здания ОО.

Физкультурно-спортивная зона расположена на автономных участках (кад. №23:49:0308002:4884 и №23:49:0308002:4886) общей площадью 7768 м2, включает в себя:

- Универсальную площадку для общефизической подготовки и физкультурно-оздоровительных занятий (60x30м),
- Площадку для подвижных игр и общеразвивающих упражнений (710м2),
- Дорожку и площадку для прыжков в длину,
- Мини-футбольное поле 25 x 18 м,
- Круговую беговую дорожку (200 м),
- Волейбольную площадку 18x9м,
- Баскетбольную площадку 20x10м.

3) зона отдыха расположена частично на участке и частично на эксплуатируемой кровле здания общеобразовательной организации и включает в себя:

- площадку для подвижных игр обучающихся начальной школы (2-4 классы)
- из расчета не менее 100 м2 на каждый класс – 1611,70м2,
- площадку для подвижных игр обучающихся 1-х классов - не менее 180 м2 (7,2 м2 на одного ученика) – 734,40м2,

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

											Лист
											9
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16/22-ПЗ.ТЧ					

- площадку для подвижных игр для средней школы (5-9 классы) не менее 25 м<sup>2</sup> на каждый класс – 870,90м<sup>2</sup>.

4) Хозяйственная зона расположена в северной части участка, имеет самостоятельное ограждение и два въезда. Включает в себя здание трансформаторной подстанции, резервуары чистой воды, ЛОСы, насосную станцию, площадку для мусорных контейнеров и стоянку для служебного автотранспорта на 1 машинно-место. К хозяйственным постройкам обеспечен подъезд грузовых машин и предусмотрена площадка для их разворота.

5) Зона стоянок.

В соответствии с п. 6.4.2 СП 251.1325800.2016 стоянка автомобилей для персонала на 11 машинно-мест проектируется за границами участка на нормативном расстоянии. Также вдоль существующих дорог предусматриваются места кратковременной посадки-высадки обучающихся на 12 машинно-мест.

### Благоустройство территории

Проектом создан единый архитектурный ансамбль в увязке с прилегающей территорией. Архитектурный облик проектируемого здания гармонично вписывается в окружающую среду. Проектом обеспечены условия доступности маломобильных групп населения.

Благоустройство территории школьного участка предусматривает: организацию асфальтобетонных проездов, тротуаров с плиточным покрытием (в местах пересечения тротуаров с проездами, на тротуарах устраиваются пандусы для передвижения маломобильных групп населения), площадок для тихого отдыха учащихся, установка малых архитектурных форм, а также озеленение свободной от застройки и твёрдого покрытия территории (посадка деревьев, кустарников, устройство цветников и газона).

Территория школьного участка по периметру ограждается забором высотой 1,6 м с устройством ворот и калиток. Хозяйственная зона имеет самостоятельное ограждение и въезд с устройством автомобильных ворот. На территории хозяйственной зоны школы, находятся трансформаторная подстанция, резервуары чистой воды, насосная станция, ЛОСы и площадка для мусороконтейнеров.

Посадка деревьев на территории общеобразовательной организации обеспечивает детям и взрослым защиту от солнца. А посадка кустарника и цветников создает организованный и целостный вид данного объекта.

На территории каждой площадки предусмотрена установка малых архитектурных форм, которые обеспечивают детей различными видами деятельности, специализированными и тематическими.

Изм. N подл.	Подпись и дата	Взам.инв. N							16/22-ПЗ.ТЧ	Лист
										10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

На территории каждой площадки предусмотрена установка малых архитектурных форм, которые обеспечивают детей различными видами деятельности, специализированными и тематическими.

**Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на Земельном участке обеспечивающего вспомогательную функцию для основной территории**

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0308002:4885, расположенный в с. Раздольное Хостинского района г. Сочи в соответствии с установленными градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-2 – малоэтажная жилая застройка:

- минимальная длина/ширина земельного участка – 8/25 м.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – не более 50 %
- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м
- коэффициент использования территории – в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования не регламентируется
- минимальный процент озеленения – 30 %
- максимальная высота здания до конька крыши – 15 м

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ (далее по тексту - ГрК РФ) правообладатели земельных участков имеют возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при наличии хотя бы одного из четырёх условий, которым должен соответствовать земельный участок, а именно

- 1) размеры земельного участка 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

Проведем оценку соответствия рассматриваемого земельного участка условиям части 1 статьи 40 ГрК РФ. наличие которых обусловлено правомочным направлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительство

Первое условие, где размеры земельного участка меньше минимальных установленных градостроительным регламентам - не нарушается.

Взам.инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

										Лист
										11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16/22-ПЗ.ТЧ				

Второе условие, где конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки – не нарушается.

Третье условие, согласно которого инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки – не нарушается.

Четвертое условие, где имеются иные характеристики неблагоприятные для застройки, установленные градостроительным регламентом – нарушаются.

Причины, определяющие необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на рассматриваемый земельный участок, состоят в нижеследующем:

В соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной приказом Минстроя России №2-ОИ от 13.01.2014 г. на ЗУ с кад. №23:49:0308002:4885 площадью 19196,0м<sup>2</sup> предусмотрено строительство школы 1100 мест. В соответствии с требованиями п.4 табл.6.1 СП 14.13330.2018 (Изменение №3) максимальная этажность школы не более трёх этажей, при этом в здании должны быть предусмотрены следующие помещения минимальной площадью: учебные кабинеты начальной школы 16 штук площадью 62,4м<sup>2</sup> каждый, игровые комнаты продлённого дня площадью 128,0 м<sup>2</sup>, учебные кабинеты старшей школы 26 штук площадью 62,5м<sup>2</sup> каждый, специализированные учебные кабинеты общей площадью 2043,0м<sup>2</sup>, административные помещения площадью 540,0м<sup>2</sup>, помещения библиотеки площадью 700м<sup>2</sup>, физкультурно-спортивные помещения площадью 2206,0м<sup>2</sup>, помещения зрительного зала площадью 973,0м<sup>2</sup>, помещения пищеблока площадью 1440,0м<sup>2</sup>, помещения вестибюльной группы площадью 290,0м<sup>2</sup>, помещения медицинского блока площадью 90м<sup>2</sup>. А также в здании предусмотрены помещения, площадь которых нормируется условно: коридоры, рекреации, лестничные клетки, безопасные зоны, лифтовые холлы, санузлы, технические помещения, КУИ, тамбуры. Таким образом минимальная площадь застройки здания составляет 8635,60 м<sup>2</sup>. Кроме того для обеспечения функционирования инженерных систем здания школы на ЗУ обязательно должны быть размещены следующие объекты: трансформаторная подстанция заводского изготовления минимальной площадью 58,5м<sup>2</sup>, ЛОС площадью 67,5м<sup>2</sup>, резервуары площадью 300,0м<sup>2</sup>, насосная пожаротушения площадью 30,0м<sup>2</sup>. Суммарная площадь застройки зданий на участке 9091,6м<sup>2</sup>, что составляет 47,36% от площади участка. Площадь проездов и дорожек - 6818,0м<sup>2</sup>, площадь подпорных стен – 158,4м<sup>2</sup>, что в сумме составляет 36,34% от площади участка. Таким образом, максимально возможный процент озеленения участка составляет 16,3%. Без уменьшения процента озеленения размещение зданий, удовлетворяющий потребностям и соответствующего действующим нормам градостроительного проектирования, не представляется возможным.

Инв.№ подл.	Взам.инв. №						Лист
	Подпись и дата						
						16/22-ПЗ.ТЧ	12
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

### Сравнение планируемых показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства на земельном участке

В приведенной ниже таблице №4 произведено сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров.

Таблица №4

№ п/п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта
1	Максимальный процент застройки в границах З/у	50% (9 598,0 м2)	47,3 (9 091,6 м2)
2	Коэффициент использования территории	в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования не регламентируется	-
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка	3,0	3,0
4	Минимальный процент озеленения	30 %	<b>16,3 %</b>

**Вывод:** в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0308002:4885, расположенного по адресу Краснодарский край, г Сочи, Хостинский район, имеются основания для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части уменьшения минимального отклонения озеленения для строительства объекта капитального строительства – общеобразовательной школы.

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308002:4885

**Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0308002:4885**

1. Минимальный процент озеленения земельного участка – 16,3 %

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

Взам.инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

16/22-ПЗ.ТЧ

Лист

13



Отклонение 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

Генеральный директор

А.А.Нестеренко

Главный инженер проекта

Д.С.Опарин



Инв.И	подл.	Подпись и дата	Взам.инв. И
-------	-------	----------------	-------------

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

16/22-ПЗ.ТЧ

Лист
14

УТВЕРЖДЕНА  
приказом Федеральной службы  
по экологическому, технологическому и  
атомному надзору  
от 4 марта 2019 г. № 86

### ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

20 июля 2022г.

№ 7

(дата)

(номер)

Ассоциация «Объединение проектировщиков "УниверсалПроект»  
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация: АС «Объединение проектировщиков "УниверсалПроект»

основанная на членстве лиц, осуществляющих проектирование  
(вид саморегулируемой организации)

123022, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 28, комн. 3036

универсалпро.рф

u-proect@mail.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта  
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)  
СРО-П-179-12122012

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛИНИЯ»

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя – физического лица  
или полное наименование заявителя – юридического лица)

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЛИНИЯ» (ООО «ЛИНИЯ»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	ИНН 3241506328
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	ОГРН 1143256017090
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	354000, Краснодарский край, Сочи, Кубанский (Центральный р-н), дом 15, оф.705
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	Регистрационный номер в реестре членов: 251114/027
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Дата регистрации в реестре: 25.11.2014
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение б/н от 25.11.2014
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	вступило в силу 25.11.2014
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Действующий член Ассоциации
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>	
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):	

Взам.инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

16/22-ПЗ.ТЧ

Лист

15

Наименование	Сведения
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) 25.11.2014	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)
	в отношении объектов использования атомной энергии

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	-	до 25000000 руб.
б) второй	х	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	-	до 25000000 руб.
б) второй	х	до 50000000 руб.
в) третий	-	до 300000000 руб.
г) четвертый	-	300000000 руб. и более

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год) -

4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ -

\*указываются сведения только в отношении действующей меры дисциплинарного воздействия

Генеральный директор  
АС «Объединение проектировщиков "УниверсалПроект»  
(должность уполномоченного лица)



Воробьев С.О.  
(подпись, фамилия)

М.П.  
\_\_\_\_\_

Инв.№ подл. | Подпись и дата | Взам.инв. №

Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

16/22-ПЗ.ТЧ

Лист  
16