

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно – архитектурная мастерская»

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

Заказчик – Назарян А.Н.

**АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ ПО УЛ. ЯНА ФАБРИЦИУСА
В ХОСТИНСКОМ 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 23:49:0301004:3142 по улице Яна Фабрициуса в Хостинском районе города Сочи для строительства административного здания

15-08/2019-ПЗ

Том 1

Директор

Главный инженер проекта



В. А. Сушкова
М. Н. Бекасов

В. А. Сушкова

М. Н. Бекасов

Сочи, 2019 год

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 23:49:0301004:3142 по ул. Яна Фабрициуса в Хостинском районе города Сочи для строительства административного здания.

Проектная документация на строительство объекта выполнена на основании Договора подряда № 15-08/2019 от 08.08.2019 г.

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

- 1.Задание на проектирование от 08.08.2019, утвержденное заказчиком.
- 2.Выписка из Единого государственного реестра недвижимости.
- 3.Градостроительный план земельного участка от 27.05.2019 года № RU233090000-00000000022441.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Функциональные назначения объекта капитального строительства – нежилое здание.

Уровень ответственности здания – II;

Степень огнестойкости – III;

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 23:49:0301004:3142 по ул. Яна Фабрициуса в Хостинском районе города Сочи с видом разрешенного использования – административное здания, расположен в общественно-деловой зоне.

Площадь земельного участка – 797 кв.м.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						15-08/2019-ПЗ-ТЧ			
ГИП		Бекасов			08.19	Раздел 1. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Радченко			08.19		П	1	9
							ООО «Земельно-архитектурная мастерская»		

Градостроительные регламенты для земельного участка, установленные территориальной зоной «ОД-2» (зона общественно-деловой центр до 30 метров).

Согласно информации, указанной в градостроительном плане земельного участка от 27.05.2019 года № RU233090000-00000000022441, земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- II-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь);
- зона «СЗЗ-П» - санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов (мусоросортировочный комплекс – 500м) (весь);
- территория исторического поселения регионального значения (весь);
- зона согласования ФСО РФ (ФСБ РФ);
- водоохранная зона р. Гнилушка (частично 794,1 кв.м);
- прибрежная защитная полоса р. Гнилушка (частично 794,1 кв.м).

Границы земельного участка смежны:

с запада – полотно автодороги ул. Яна Фабрициуса, с севера, юга и востока – территории смежных землепользователей.

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 «ОД2» - зона лечебно-оздоровительных учреждений приведены в таблице 11 Правил (табл. 1).

Таблица 1 - предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны «Ж-2»

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) %
ОД-2 ²	40	25	40	30	30	1,5	5	2

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.

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.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	----------	------	--------	-------	------

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 –ОД-2, является основным видом разрешенного использования (см. Таб.9 п1.1 Правил).

Схема планировочной организации земельного участка

Площадь земельного участка составляет 797 кв.м.

На территории проектом предлагается расположить площадки для парковки автомобилей.

Въезд и подход к земельному участку ориентирован на ул. Яна Фабрициуса. 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 соответствии с техническими регламентами с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства.

Уменьшение отступа от границ земельного участка до 1 м с восточной 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 2-3 –1 м

Общее количество машино-мест согласно Таблице 108 приказа №303

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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 – 16 работающих потребуется:

$$(31/100)*16=6,08=6 \text{ м/м}$$

Проектом предусматривается 6 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	797,0	100
2.	Площадь застройки земельного участка	287,6	36,1
3.	Площадь твердых покрытий	270,3	33,9
4.	Площадь озеленения	239,1	30,0

* 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 ОД-2.

Размещение объекта выполнено в границах земельного участка.

Главный вход ориентирован на западную сторону.

В проектируемом здании предполагается разместить – офисные помещения на первом и втором этажах, помещения уборных, кабинет директора и кабинет главного бухгалтера.

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

По цветовому решению фасады планируется выполнить из отделочных материалов типа «короед» бежевого, а остекление принять естественного цвета (прозрачный).

Проектируемое здание представляет собой в плане многоугольник с размерами 9,80 x 29,50 м, в осях 9,20 x 28,90 м.

Высота этажа принята:

- 1 этаж на отм. 0,000 – 4,2 м;

- 2 этаж на отм. 4,200 – 4,2 м;

- кровля плоская, неэксплуатируемая, предусмотрен пожарный выход на кровлю из лестничной клетки (этажом не является).

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

**Технико-экономические показатели объекта капитального строительства
(параметры) ***

Наименование показателей	Единицы	Показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь проектируемого участка	кв. м.	797,0
Площадь застройки	кв. м	287,6
Количество этажей, в том числе:		2
- подземных	этаж	0
Высота здания	м	11,8
Строительный объем здания, в том числе:		2971,0
- выше 0.000 (надземная часть)	куб. м	2971,0
- ниже 0.000 (подземная часть)		0,0
Общая площадь здания, в т.ч.:		565,5
- выше 0.000 (надземная часть)	кв. м	2971,0
- ниже 0.000 (подземная часть)		0,0
Количество машино-мест	м/мест	6

* 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».

**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 направлением заявления об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Возможность получения разрешения на отклонение ГрК РФ связывает с наличием хотя бы одного из четырёх 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 четырёх перечисленных ГрК РФ характеристик?

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 ОД-2:

- минимальная длина стороны по уличному фронту земельного участка – 40 м, минимальная ширина/глубина участка – 25 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 5 м;
- коэффициент использования территории – 2.

Длина стороны по уличному фронту земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301004:3142 по ул. Яна Фабрициуса в Хостинском районе города Сочи составляет 49,3 м, ширина/глубина участка – 15,9(16,4) м.

Следовательно размеры рассматриваемого земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Также проведем анализ определения возможных технико-экономических показателей объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым 23:49:0301004:3142 площадью 797 кв.м в соответствии с установленными градостроительными регламентами территориальной зоны ОД-2:

- площадь застройки (40%) – 319 кв.м
- коэффициент использования территории (2) – 1594 кв.м

Согласно информации, указанной в градостроительном плане земельного участка от 27.05.2019 г. № RU233090000-00000000022441, место допустимого размещения зданий, сооружений, строений на земельном участке, с учетом минимального отступа от границ земельного участка - 5 м представляет собой территорию размерами 39,3 x 5,9(6,4) м, площадью 241 кв.м.

С соблюдением градостроительных регламентов территориальной зоны ОД-2 при реализации права Заказчиком строительства на земельном участке с кадастровым 23:49:0301004:3142 по ул. Яна Фабрициуса в Хостинском районе города Сочи возможно размещение объекта капитального строительства площадью застройки 240 кв.м, общей площадью 1594 кв.м, количество этажей (с учетом площади застройки и КИТ) – 7.

Рассмотрим требования при разработке схемы планировочной организации земельного участка для расположения административного здания (класс функциональной пожарной опасности – Ф4.3).

В соответствии с п. 8.1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен:

- с двух продольных сторон - к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 и более метров, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф4.4 высотой 18 и более

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

15-08/2019-ПЗ-ТЧ

Лист

6

метров.

Согласно требованиям п.11.25 "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений." расстояния от открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей вместимостью 10 и менее автомобилей до общественного здания следует принимать не менее 10 метров.

При соблюдении вышеуказанных требований на земельном участке возможно разместить здание не выше 18 метров (высота пожарно-техническая) и длиной не более 30 метров.

Так же в соответствии с части 4 пункта 2 ст.49 ГрК РФ экспертиза не проводится в отношении проектной документации объектов капитального строительства - отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности.

При соблюдении градостроительных и технических регламентов на земельном участке возможно разместить административное здание с технико-экономическими показателями:

количество этажей – 2;

площадь застройки (5,9*30м) – 177 кв.м;

общей площадью – 354 кв.м (ориентировочно).

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

С одной стороны, градостроительное зонирование должно воплощать принципы справедливости и свободы выбора застройщика в установленных рамках, которые определяют пределы допустимого, максимального строительства. Эти принципы закреплены нормами федеральных законов, согласно которым градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки, расположенные в соответствующей территориальной зоне. Это значит, что все правообладатели земельных участков в соответствующей территориальной зоне могут построить одинаковое максимальное количество квадратных метров на единицу площади земельного участка, установленное для этой территориальной зоны.

С другой стороны, не всегда можно достичь указанной справедливости: может случиться ситуация «недоиспользования» строительного потенциала какого-либо земельного участка. Причинами могут быть малые размеры ранее образованных земельных участков и (или) их усложнённая конфигурация. В подобных случаях возникает несправедливость: не все правообладатели земельных участков в соответствующей территориальной зоне и не всегда смогут построить одинаковое максимально дозволенное количество квадратных метров на единицу площади земельного участка.

Способом преодоления указанной несправедливости является разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которое закрепляет возможность исключений из общего правила – возможность, обусловленную объективными причинами, причинами, которые не зависят от правообладателя, которые правообладатель не может устранить.

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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

технических регламентов.

На земельном участке с кадастровым 23:49:0301004:3142 существуют неблагоприятные условия застройки, а именно:

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

Вывод: по земельному участку, принадлежащему на праве собственности Назаряну А.Н., имеются основания для отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301004:3142 для строительства двухэтажного административного здания габаритами 29,5Х9,8 метров.

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301004:3142:

минимальные отступы от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – рекомендуется принять от поворотных точек земельного участка 2-3 – 1 м.

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 решается 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.

Директор



Сушкова В.А.

Главный инженер
проекта

Бекасов М.Н.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

15-08/2019-ПЗ-ТЧ