

**Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно–архитектурная мастерская»**

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

ОБЪЕКТ: АВТОСТОЯНКА (МНОГОЭТАЖНАЯ)

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС): КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.СОЧИ, Р-
Н АДЛЕРСКИЙ, УЛ.КИРОВА, НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
РАСПОЛОЖЕН ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР**

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: 23:49:0402031:38

Сочи, 2021 год

**Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно–архитектурная мастерская»**

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

Заказчик – ООО «Эр Севен Групп»

ОБЪЕКТ: АВТОСТОЯНКА (МНОГОЭТАЖНАЯ)

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС): КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г.СОЧИ, Р-
Н АДЛЕРСКИЙ, УЛ.КИРОВА, НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
РАСПОЛОЖЕН ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР**

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: 23:49:0402031:38

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование для предоставления разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
объекта капитального строительства в части увеличения максимального
процента застройки и коэффициента использования территории (КИТ) для
земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38**

Пояснительная записка

Директор

Главный инженер проекта



В.А. Сушкова

М.Н. Бекасов

Сочи, 2021 год

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ-С	Содержание раздела	
ПЗ-ТЧ	Пояснительная записка	
ПЗУ-ГЧ	Схема планировочной организации земельного участка	
АР-ГЧ	Архитектурные решения	
	Приложения	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-С			
						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 увеличения максимального процента застройки и коэффициента использования территории (КИТ) для земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи для строительства многоэтажной автостоянки.

Проектная документация для строительства объекта выполнена на основании договора подряда № 09-08/2021 от 04.08.2021.

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

задание на проектирование от 04.08.2021, утвержденное заказчиком;

выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок;

выписки из Единого государственного реестра недвижимости на объекты капитального строительства;

градостроительный план земельного участка РФ-23-2-09-0-00-2020-0476 от 28.01.2021.

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными Решением Городского Собрания Сочи от 29.09.2109 г. № 202 (далее по тексту – Правила), установлены следующие понятия:

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу именованя этих видов деятельности и объектов в разделе 11.1 части III Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

технические регламенты - документы, которые приняты международным

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ		
Инв. № подл.	Инв. № подл.	Инв. № подл.
ГИП	Бекасов	09.21
Разраб.	Радченко	09.21
Пояснительная записка		
Стадия	Лист	Листов
П	1	20
ООО «Земельно-архитектурная мастерская»		

договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

Характеристики земельного участка

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи – торговый центр.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Площадь земельного участка – 22 600 кв.м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «ОЦ-1» (жилая и общественно-деловая зона).

Фрагмент карты градостроительного зонирования города-курорта Сочи, в части рассматриваемой территории, представлен на рисунке 1.

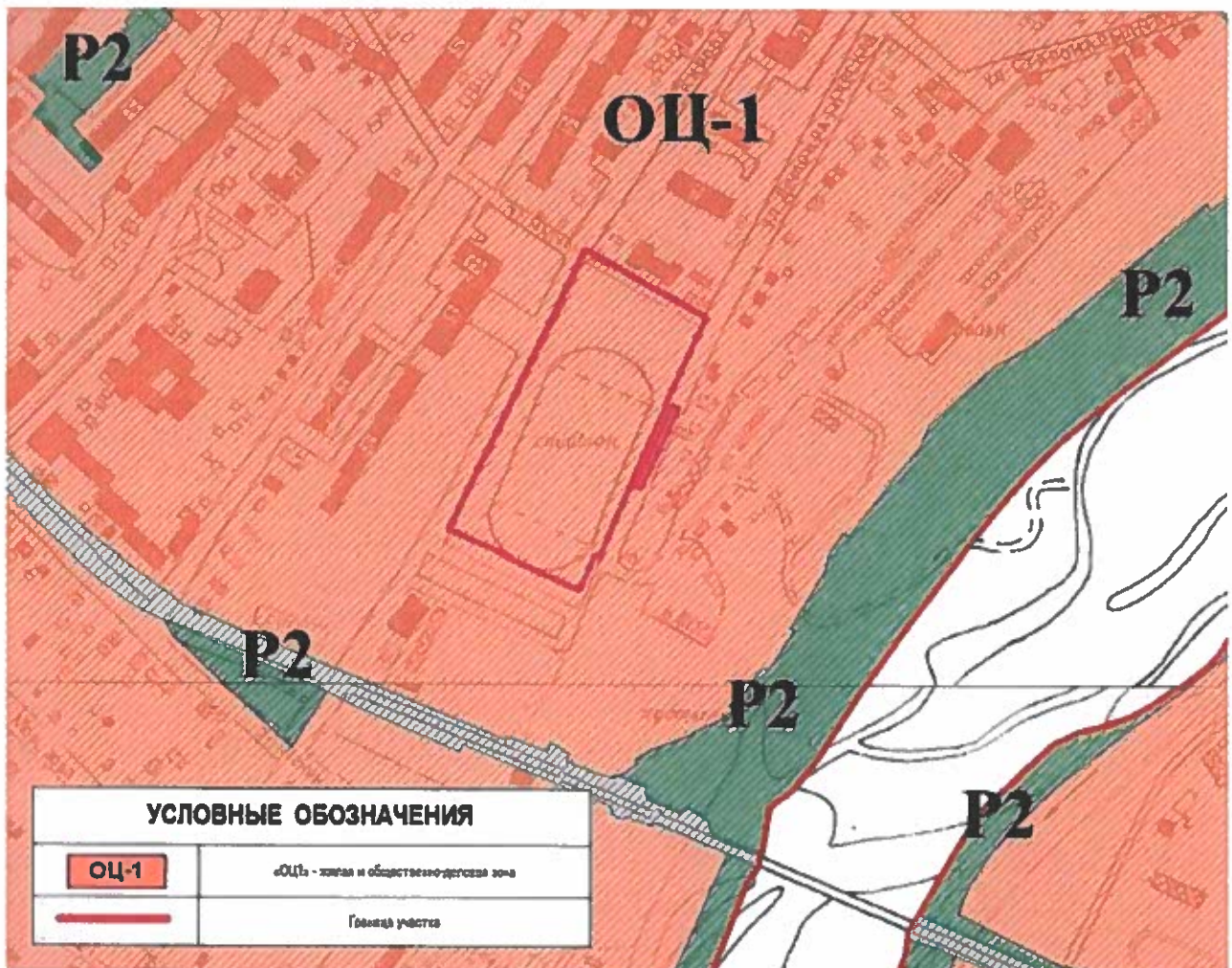


Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

Лист

2

Градостроительные регламенты для территориальной зоны «ОЦ-1» установлены Правилами.

Содержащиеся в градостроительном плане земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны «ОЦ-1» приведены в таблице 1.

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

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>
ОЦ1	HP	HP	40	30	12	1,5	3	0,6

Согласно информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- II-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта;
- территория исторического поселения регионального значения;
- Зона оползневых процессов ОГП-О – (весь);
- Зона полосы воздушных подходов аэродрома Сочи - (весь);
- Водоохранная зона реки Мзымта - (2198 кв.м).

Земельный участок граничит:

- с севера – ул. Молокова;
- с юга – ул. Куйбышева;
- с востока – ул. Демократическая и смежные земельные участки;
- с запада – ул. Кирова.

В настоящее время на земельном участке расположены объекты капитального строительства, в том числе торговый центр, общей площадью 27938,2 кв.м.

Проектируемый объект капитального строительства - «автостоянка» - относится к вспомогательным видам разрешенного использования земельного участка, разрешенным, согласно Правилам, на территории всех земельных участков. Строительство автостоянки (многоэтажной) возможно на рассматриваемом земельном участке, поскольку соблюдено условие о реализации Застройщиком (правообладателем земельного участка) на своем участке основного вида разрешенного использования земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка

Площадь земельного участка составляет 22600,0 кв.м.

На земельном участке расположены нежилые здания:

- торговый центр (с кадастровым номером 23:49:0402031:1128), общей площадью 27938,2 кв.м;

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							3

- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:1982, общей площадью 76,9 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:1988, общей площадью 21,5 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:1991, общей площадью 456,3 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:2016, общей площадью 243,3 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:2021, общей площадью 75,0 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:2032, общей площадью 171,9 кв.м;

Здания с кадастровыми номерами 23:49:0402031:1982, 23:49:0402031:1991 подлежат демонтажу при новом строительстве проектируемого объекта. В рамках архитектурно-строительного проектирования будет разработан раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» в соответствии с актом (решением) собственника зданий (сооружения, строения) о выведении из эксплуатации и ликвидации объекта капитального строительства.

Суммарная площадь вспомогательных объектов, включая площадь проектируемой автостоянки, - 9909.0 кв.м, что не превышает общей площади основных видов использования (торговый центр), составляющей 27938.2 кв.м.

В настоящее время на данном земельном участке вокруг здания торгового центра расположена бетонная площадка для парковки автомобилей.

Схема фотофиксации существующего состояния территории представлена на рисунке 2.



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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

Рисунок 2 – Схема фотофиксации существующего состояния территории



Фотография (поз.1) – перспектива рассматриваемой территории



Фотография (поз.2) – перспектива рассматриваемой территории

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ



Фотография (поз.3) – перспектива рассматриваемой территории



Фотография (поз.4) – перспектива рассматриваемой территории

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

Проектом предлагается разместить здание парковки в плане прямоугольной формы с максимальными размерами в осях 72.0 м x 34.5 м.

Подходы и подъезды к проектируемому зданию ориентированы на ул. Молокова.

Пожарные проезды к зданию, отвечающие требованиям раздела 8 СП 4.13130, предусматриваются как с ул. Молокова, так и внутренним проездом между зданиями:

- существующий подъезд пожарных автомобилей к зданию обеспечен с продольной стороны здания по проезду с бетонным покрытием;
- ширина проездов для пожарной техники – 3.5 м (СП4.13130, п. 8.6);
- расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – от 5 до 8 м (СП4.13130, п. 8.8).

Въезд-выезд на первый этаж проектируемого здания осуществляется с ул. Молокова по существующему въезду. Подъем на второй этаж предусматривается по закрытой рампе, с уклоном 18%, что соответствует СП 113.13330 «Стоянки автомобилей».

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

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 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Организация рельефа решается в соответствии с разработанным генпланом и обеспечивает отвод ливневых вод с территории участка в локальные очистные сооружения.

Для благоустройства территории проектом предлагается выполнить мощение тротуаров и отмостки здания, кроме той части, где расположены въезды. Мощение предлагается 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.

Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с техническими регламентами, с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства.

С учетом отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, согласно схеме планировочной организации земельного участка, проектируемый объект 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.

Баланс территории приведен в таблице:

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							7
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

Технико-экономические показатели земельного участка *

№ п/п	Наименование	Ед.изм., кв.м	Ед.изм., %
1.	Площадь земельного участка	22600.0	100
2.	Площадь застройки	13788.0	61.0
	в т.ч. существующие здания	11216.0	49.6
	в т.ч. проектируемое здание	2572.0	11.4
3.	Площадь твердых покрытий	2028.0	9.0
4.	Площадь озеленения	6784.0	30.0

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

Учитывая, что планируемое строительство объекта капитального строительства - многоэтажной автостоянки - на земельном участке превышает предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом, необходимо получение разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства.

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

Функциональное назначение объекта капитального строительства – автостоянка (многоэтажная) закрытого типа. Здание планируется возвести на земельном участке с видом разрешенного использования «Торговый центр».

Участок под строительство располагается по улице Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи.

Конфигурация земельного участка представляет собой прямоугольную форму: ширина земельного участка – 222.3 м, длина земельного участка – 103.5 м.

Размещение объекта выполнено в границах земельного участка. Конфигурация и размер земельного участка определили особенность объемно-пространственного решения объекта.

В настоящее время заезд-выезд для автомобилей на территорию торгового центра осуществляется с северной стороны по ул. Молокова и с ул. Демократическая.

Учитывая стесненные условия для строительства здания автостоянки, а также санитарно-гигиенические разрывы, единственное возможное решение для организации парковочных мест – это размещение парковочных мест в здании. Без увеличения нагрузки на улично-дорожную сеть удобно организовать заезд-выезд только с северной стороны - с ул. Молокова.

С учетом технических регламентов проектируемое здание имеет в плане прямоугольную форму с максимальными размерами 72.6 x 35.1 м, в осях 72.0 x 34.5 м. Габариты здания определены для обеспечения эргономической организации для хранения автотранспорта.

Парковка запроектирована этажностью – 4, высота здания – 12,0 метров.

Внешний вид объекта решен в простых формах. Пластика фасада выполнена в

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

Лист

8

современном стиле. По цветовому решению фасады планируется выполнить в светло-серых тонах.

Здание автостоянки запроектировано с учетом требований доступности зданий и сооружений для маломобильных групп.

Особенности объемно-планировочного решения автостоянки определены требованиями задания на проектирование, в котором определены назначения и площади объекта.

На первом этаже располагается автостоянка на 58 м/м, рампа для подъема автомобилей на 2 этаж, а также технические помещения и санитарные комнаты. На втором этаже предусматривается размещение 60 м/м. На третьем – 68 м/м. На эксплуатируемой кровле – 84 м/м. Общее количество парковочных мест – 336 м/м.

Связь между этажами осуществляется при помощи рампы с нормативным уклоном и лестнично-лифтовыми узлами.

Высота этажей принята:

- 1 этаж на отм. 0.000 – 4.050 м;
- 2 этаж на отм. 4.050 – 3.000 м;
- 3 этаж на отм. 7.050 – 3.000 м;
- 4 этаж (эксплуатируемая кровля) на отм. 10.500 – 2.900 м.

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

Наименование показателей	Единицы	Показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь земельного участка	кв. м.	22600
Площадь застройки	кв. м	2572.0
Количество этажей, в том числе:	этаж	4
- подземных		0
Высота здания	м	12.0
Строительный объем здания, в том числе:	куб. м	29939.0
- выше 0.000 (надземная часть)		29939.0
- ниже 0.000 (подземная часть)		0.0
Общая площадь здания, в т.ч.:	кв. м	9909.0
- выше 0.000 (надземная часть)		9909.0
- ниже 0.000 (подземная часть)		0.0
Количество машино-мест	м/мест	270

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

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Проектным решением предлагается строительство объекта капитального строительства с функциональным назначением – автостоянка (парковка).

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф5.2.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

Лист

9

**Соответствие требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123
«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»**

Согласно ст. 32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемое здание стоянки для автомобилей без технического обслуживания и ремонта имеет класс функциональной пожарной опасности Ф5.2. В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», составлена таблица, в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований.

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
СП 4.13130 п.8.1 Требуется предусмотреть пожарные проезды с двух продольных сторон здания	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф5.2. Пожарно-техническая высота проектируемого здания 11.65 м. Проезд с двух продольных для проезда пожарных автомобилей предусмотрен.	Соответствует требованиям
СП 4.13130. п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 м при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно.	Ширина проезда для пожарной техники – 3.5 м.	Соответствует требованиям
СП 4.13130. п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно – 5-8 метров.	Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – 5-8 м.	Соответствует требованиям

**Соответствие требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ
«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»**

Расположение объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402031:38 не повлечет нарушение требований технических регламентов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», устанавливающим минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности при условии, что:

- строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений;

- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания;

- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания – нормальный;

- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0;

2) пожарной безопасности при условии, что:

- значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты II степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят СО;

- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники);

- составление плана тушения пожара, если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной 1- го типа (п.4.11 СП 4.13130-2013). Предусмотреть меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара;

- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий должна составлять не менее 3,5 м;

- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники соответствует нагрузке от пожарных автомобилей;

- расположение и габариты эвакуационных выходов, расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями;

- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями;

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями;

- расход воды на наружное пожаротушение зданий надземных автостоянок закрытого и открытого типов принимать по таблице 6 СП 8.13130.2009;

3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях:

- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует;

4) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями при условии, что:

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования,

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

Лист

11

По данным Сочинского делового клуба, в 2021 году город-курорт Сочи занял первое место в рейтинге по количеству машин на человека и стал самым автомобилизированным городом России.

По данным ГИБДД, в Сочи на 1000 граждан приходится 442 тысячи автомобилей, в Санкт-Петербурге и Москве эта цифра меньше – 369 тысяч и 340 тысяч соответственно.

Кроме того, члены клуба подсчитали, что одна дорожная полоса на курорте в сутки в среднем может принять 1400 машин. В Адлерском районе в сезон количество автомобилей, проезжающих по двум полосам в день, превышает 12 тысяч.

Необходимо отметить, что ситуация на дорогах значительно ухудшается с началом курортного сезона, многие туристы предпочитают приезжать на отдых на личном транспорте, что увеличивает нагрузки на транспортную сеть.

К примеру, с 31 декабря 2020 года по 10 января 2021 года через пост Магри в город въехало свыше 67 тысяч машин, а через пост Псоу порядка 34 тысяч автомобилей. За два года количество въезжающего транспорта возросло в полтора раза. Вместе с тем обилие припаркованных машин значительно затрудняет проезд по многим улицам города.

В настоящее время микрорайон Черемушки обеспечен парковочными местами только на 1890 м/мест из необходимых 3552 м/мест (расчет произведен из численности населения и уровня автомобилизации).

Вместе с тем на территории, ограниченной улицами Ленина, Молокова и Демократической в Адлерском районе города-курорта Сочи, сконцентрированы объекты притяжения граждан, которые не обеспечены парковочными местами в полной мере.

На данной территории располагаются несколько социально значимых объектов, жизнь без которых жителей и гостей курорта Сочи невозможна: краевая больница № 4, детская больница № 4, морг, торговый центр. На прилегающей территории расположены жилая и курортная зоны.

Из проведенного анализа официальных данных следует, что в рассматриваемом районе существует проблема нехватки парковочных мест, в следствие чего возникает необходимость принятия практических мер для решения указанной проблемы.

Для решения проблемы хранения автотранспортных средств, ликвидации бессистемной парковки автотранспорта, освобождения проезжих частей жилых улиц от хаотичных парковок администрация города Сочи поддерживает организацию многоуровневых паркингов и автостоянок во внутригородских районах города.

Сложность решения вопроса по организации хранения автотранспортных средств в том, что рассматриваемый микрорайон Черемушки имеет плотную и освоенную территорию.

Единственным выходом повышения эффективности использования земельных участков, при наличии на них объектов капитального строительства различного функционального назначения, является создание условий для организации совместного использования парковочных мест в условиях плотной городской застройки. При этом возможно обеспечить законные права и интересы всех заинтересованных сторон. Учтены результаты анализа зарубежного и отечественного опыта по повышению эффективности использования машиномест в городах по обеспечению совместного использования парковочных мест для объектов капитального строительства.

Применение методики расчета минимального необходимого количества парковочных мест для расположенных на смежных земельных участках объектов капитального строительства различного функционального назначения направлено

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

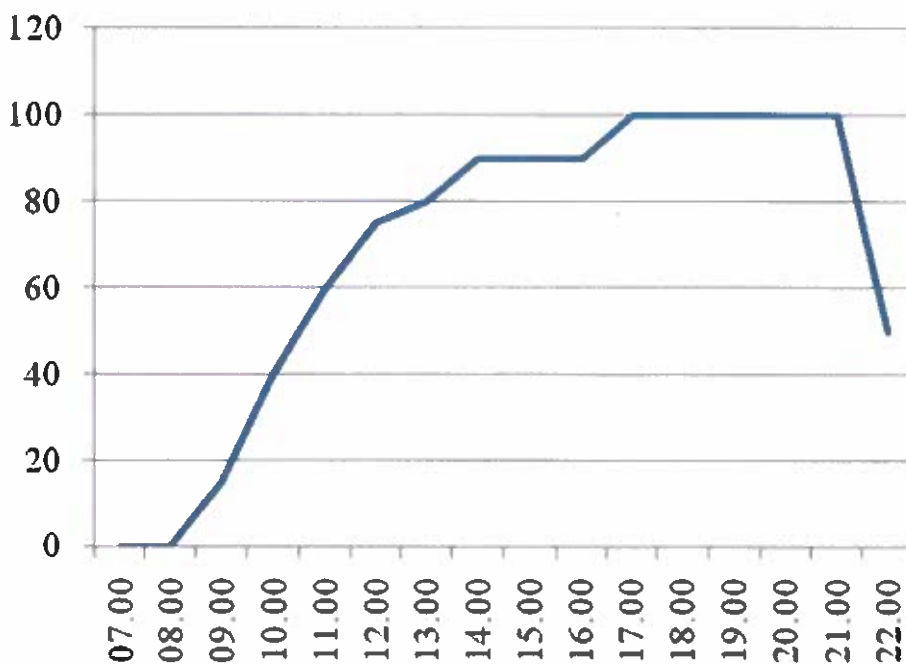
на повышение эффективности использования машино-мест для хранения и парковки легковых автомобилей, повышение эффективности использования территориальных ресурсов нашего города.

Расчет допустимости снижения требуемого количества машиномест, без снижения обеспеченности ими, проводится с помощью обобщенных графиков загруженности и показателей стоянок у объектов различного функционального назначения в соответствии с графиком часовой загрузки приобъектных парковок.

Рассмотрим графики, построенные по результатам обследования:



П
**Объекты торгового назначения,
время работы с 10.00 до 22.00**



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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

Пиковая загрузка парковочных мест в разное время суток или разные дни недели различна. Объекты находятся в радиусе пешей доступности от проектируемого гаражностояночного объекта (парковки).

Как показывает анализ, возможно организовать парковку, которая может использоваться совместно посетителями и сотрудниками таких объектов, как краевая больница № 4, детская больница № 4, городской Морг и торговый центр, в пиковые часы их загрузки (в связи с чем правообладателем автостоянки может быть рассмотрен вопрос о льготном использовании парковочных мест в проектируемом объекте для определенных категорий таких лиц в определенные временные промежутки).

Однако проектные решения по строительству многоэтажной автостоянки закрытого типа на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи полностью не покрывают расчетную потребность в парковочных местах для рассматриваемых объектов социального значения.

Стоит отметить, что с начала открытия торгового центра и по настоящее время потребитель (покупатель), прибывший на территорию зоны парковки на своем автомобиле, всегда имеет свободную возможность оставить свой автомобиль и совершить покупки в торговом центре.



Фотография – парковка на территории торгового центра.

Работники больниц, пациенты и посетители больных, пребывающих на стационарное лечение, не имеют возможности разместить личные автомобили в организованных парковочных зонах, что приводит к хаотичному оставлению автомобилей на проезжих частях, прилегающих улицах около больничных учреждений, а также вдоль улиц (см.фото).

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата



Фотография – улица Молокова

Двухполосные магистрали теряют свыше 50% своей пропускной способности и значительно перегружены.

Данная ситуация затрудняет движение автомобилей по прилегающим улицам, что влияет на уменьшение прибывания покупателей на личном автомобиле к торговому центру.

Руководством ТЦ «Плаза», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи, для улучшения транспортной ситуации в районе земельного участка принято решение на свободной от застройки территории участка построить многоэтажную автостоянку на 270 м/мест, что позволит уменьшить нагрузку на улично-дорожную сеть.

Рассмотрим градостроительные регламенты земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка. Площадь земельного участка - 22600,0 кв.м.

Территориальная зона «ОЦ-1» - жилая и общественная зона:

максимальный коэффициент застройки – 40 % (9040.0 кв.м);

минимальный коэффициент озеленения – 30 % (6780.0 кв.м);

максимальный высота здания до конька крыши (общественные объекты) – 12 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

коэффициент использования территории (КИТ) – 0.6 (13560 кв.м).

Территориальная зона «ОЦ-1» для земельного участка установлена в 2016 году.

Объекты капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, построенные до 2012 года:

- торговый центр (с кадастровым номером 23:49:0402031:1128), общей площадью 27938,2 кв.м;

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

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

- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:1982, общей площадью 76,9 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:1988, общей площадью 21,5 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:1991, общей площадью 456,3 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:2016, общей площадью 243,3 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:2021, общей площадью 75,0 кв.м;
- нежилое здание с кадастровым номером 23:49:0402031:2032, общей площадью 171,9 кв.м.

Общая площадь существующих объектов капитального строительства составляет - 28 449,9 кв.м, что превышает более чем в два раза коэффициент использования территории и составляет – 1,26.

Здания с кадастровыми номерами 23:49:0402031:1982, 23:49:0402031:1991 подлежат демонтажу при новом строительстве проектируемого объекта.

Общая площадь зданий, с учетом проектного решения, составляет – 38358.9 кв.м, что составляет КИТ – 1,7.

При соблюдении градостроительных параметров разрешенного строительства объекта на рассматриваемом земельном участке не представляется возможным расположить объект – многоэтажная автостоянка, - которая, во-первых, крайне необходима для совместного использования посетителями и сотрудниками краевой больницы № 4, детской больницы № 4 и торговый центр, во-вторых, уменьшит количество хаотично припаркованных автомобилей на прилегающих территориях, что улучшит пропускную способность улично-дорожной сети, в-третьих, уменьшит расчетную нехватку м/мест для жителей микрорайона Черемушки.

Реализация строительства многоэтажной парковки на застроенной территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи возможна с учетом отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства согласно схеме планировочной организации земельного участка.

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 застройщиком 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 неблагоприятные характеристики земельного участка.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							17

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.

Условие для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с требованиями статьи 40 ГрК РФ

Учитывая градостроительный анализ и предлагаемые к строительству параметры объекта капитального строительства, а также обоснование о необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 проведем оценку соответствия рассматриваемого земельного участка условиям части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, наличие которых обусловлено правомочным направлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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 четырех 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.

Размеры, конфигурация, а также инженерно-геологические характеристики земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи благоприятны для застройки.

Однако законодатель определил возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при наличии иных характеристик неблагоприятных для застройки.

В условиях плотной сложившейся застройки, рассматриваемый земельный участок является одной из немногих территорий, пригодных для строительства автостоянки, при этом градостроительные регламенты территориальной зоны «ОЦ-1» (жилая и общественная зона) ограничивают возможность реализовать возможность улучшения комфортной среды и решить стратегические задачи развития города-курорта Сочи.

Таким образом, плотная застройка территории социально значимыми объектами, дефицит парковочных мест, с учетом установленных градостроительных регламентов для земельного участка является в данном случае неблагоприятной для застройки земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 характеристикой, относящейся к категории иных характеристик, неблагоприятных для застройки, установленных частью 1 статьи 40 ГрК РФ.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							18

Учитывая изложенное, необходимо в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения максимального процента застройки земельного участка и коэффициента использования территории (КИТ).

Принимая во внимание острую необходимость в увеличении парковочных мест и решении проблемы хранения автотранспортных средств в районе, ликвидации бессистемной парковки автотранспорта, освобождения проезжих частей жилых улиц от хаотичных парковок по ул. Молокова, на территории земельного участка для эксплуатации торгового центра необходимо расположить многоуровневый паркинг с максимально возможным количеством машино-мест. Также согласно проведенному анализу, возможно организовать временное совмещение использования парковочных мест для работников, пациентов и посетителей социальных объектов (краевая больница № 4, детская больница № 4, городской Морг), расположенных в пешей доступности. Увеличение максимального процента застройки земельного участка и коэффициента использования территории (КИТ) позволит разместить парковку с вместимостью 336 машино-мест.

Конфигурация и инженерно-геологические характеристики земельного участка позволяют разместить здание парковки более 4 этажей. Однако согласно требованиям части 2 статьи 40 ГрК РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Таким образом, строительство на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи объекта - автостоянка - с соблюдением градостроительных регламентов, установленных Правилами для территориальной зоны ОЦ-1, при этом с соблюдением технических регламентов для здания автостоянки не представляется возможным.

С учетом отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, согласно проектному предложению, проектируемый объект 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.

На земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи существуют неблагоприятные условия для застройки, а именно:

- территория застроена и освоена, при этом существует дефицит парковочных мест, однако установленные для земельного участка градостроительные регламенты не позволяют обеспечить комплексное решение вопроса по хранению автомобилей, в том числе с возможностью временного совмещения использования парковочных мест на территории рассматриваемого земельного участка как посетителями, так и сотрудниками объектов: краевая больница № 4, детская больница № 4, городской Морг и торговый центр, в пиковые часы их загрузки, с соблюдением противопожарных и иных требований технической безопасности зданий.

Территориальная зона «ОЦ-1» установлена Правилами в 2016 году, при этом при определении для данной территориальной зоны градостроительных регламентов не была учтена сложившаяся градостроительная ситуация. Так,

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							19

например, социальные объекты, расположенные в микрорайоне, где находится рассматриваемый земельный участок, построены до принятия генерального плана города и правил землепользования и застройки. В свою очередь, объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402031:38, возведены до установления территориальной зоны «ОЦ-1» и соответствующих градостроительных регламентов.

Таким образом, отнесение рассматриваемого земельного участка к территориальной зоне «ОЦ-1» и, следовательно, понижение максимального процента застройки до 40%, а коэффициента использования территории – до 0,6, привело к уменьшению строительного потенциала территории и создало неблагоприятные характеристики для застройки земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38.

Вывод: в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402031:38 по ул. Кирова в Адлерском районе города-курорта Сочи имеются основания для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения максимального процента застройки земельного участка и коэффициента использования территории (КИТ).

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402031:38:

- увеличение максимального процента застройки земельного участка с 40% до 61 %;
- увеличение коэффициента использования территории (КИТ) с 0,6 до 1,7.

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

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.

Директор

В.А. Сушкова

Главный инженер проекта

М.Н. Бекасов



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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							20