

Общество с ограниченной ответственностью «АРХИКРАТОС»

ИНН / КПП 230824 1027 / 230801001

ОГРН 1162375062706

350051, Краснодарский край, г. Краснодар,
ул. Монтажников, дом 3/2, офис 3

kostayip@gmail.com

тел. +7(918) 48-06-293

Заказчик: Малышкин А.И.

Заказ: 02-05/2019

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

«Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Магазина на земельном участке с кадастровым номером 23:49: 0203010:17 по ул. Гагарина, 55 в Центральном районе г. Сочи»

ШИФР: 02-05/2019

Том:

Пояснительная записка

Схема планировочной организации земельного участка

Архитектурные решения

Главный архитектор проекта



 К.В. Чернявский

г. Краснодар -2019 г.

«Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции «Магазина на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203010:17 по ул.Гагарина, 55 в Центральном районе г.Сочи».

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

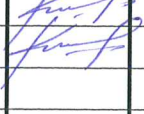
Проектная документация по объекту реконструкции объекта: «Магазин на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203010:17 по ул.Гагарина, 55 в Центральном районе г.Сочи» разработана на основании:

- письма-заявки Малышкина А.И.;
- - договора аренды земельного участка №4900001081 от 22 июля 1998 года;
- Градостроительного плана земельного участка №17165 от 09.04.2018 года;
- Выписка из ЕГРН на объект незавершенного строительства, № 23-23/050-23/050/806/2016-692/2 от 24.12.2016 (собственность), процент готовности 10%, назначение – нежилое.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:02030010:17 общей площадью 199,0 кв.м. расположен в Центральном районе г.Сочи по ул.Гагарина, 55.

На земельном участке расположен объект незавершенного строительства, цокольный этаж площадью 119,3 кв.м.

Земельный участок площадью 199,0 кв.м. принадлежит на праве аренды Малышкину А.И. на основании договора аренды №4900001018 от 22 июля 1998 года, срок действия договор аренды до 01 июля 2045 года, вид разрешенного использования – магазины.

						02-05/2019-ПЗ.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Чернявский				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Чернявский					ПД	1	12
Н.контр.		□□□□□□□□					ООО «АРХИКРАТОС»		

Проектом предусматривается реконструкция объекта «Магазин», надстройку 2-х этажей, все этажи надземные.

Участок проектирования граничит:

- с северо-востока – внутриквартальный проезд, подъезд к участку Малышкина А.И. и соседним участкам;
- с юго-востока – ул.Гагарина;
- с северо-запада – з/у с кад.№23:49:0203010:19 – общественное здание;
- с юго-востока – з/у с кад.№23:49:0203010:8 –под ИЖС;
- с северо-востока – внутриквартальный проезд.

Рельеф участка ровный, спокойный. В пределах участка отметки колеблются от 18,54 м до 18,52м. Участок имеет сложную геометрическую конфигурацию.

- общая площадь земельного участка объекта проектирования – 0,0199 га;

Категория земель – земли населенных пунктов.

По функциональному назначению проектируемый объект капитального строительства представляет собой - **Магазин.**

Цель выделения – **Магазин.**

На земельном участке расположены следующие строения:

1. Цокольный этаж незавершенного объекта капитального строительства, площадью 119,3 кв.м., процент готовности 10%, часть объекта незавершенного строительства (фундамент под колоны) выходит за границы земельного участка (подлежат сносу).

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

В соответствии с генеральным планом г. Сочи (корректировка 2009г. земельный участок по категории земли относится к землям населенных пунктов).

Территориальная зона Ж-4 – «многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров».

Установлен градостроительный регламент.

Разрешенное использование земельного участка – Магазин, относится с основным видам разрешенного использования.

Зоны с особыми условиями использования территории:

Во второй зоне округа горно-санитарной охраны курорта – 199,0 кв.м.(весь).

Взамен инв. №

Подпись и дата

инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

02-05/2019-ПЗ.ТЧ

Лист

2

Территория исторического поселения регионального значения (граница территории установлена Законом Краснодарского края от 23.07.2015 №3223-КЗ- 199, 0 кв.м. (весь).

ОГП-О - зона оползневых процессов – 199,0 кв.м. (весь) Район массового и активного развития оползней – 199,0 кв.м.

Зона «СЗЗ-П» - санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов ООО «Отделстрой» - (частично -106,5 кв.м.).

Зона согласования с ФСО РФ «ФСБ РФ» - (весь 199,0 кв.м.)

Иные зоны – в границах «Красных линий» - частично 44,7 кв.м.

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);

Проектная документация разработана в соответствии с заявкой, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению, безопасности эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающей к ним территории, и с соблюдением технических условий.

Ранее площадь земельного участка составляла 0,06 га на основании Постановления администрации г.Сочи от 23.06.1993 года №449/5и предоставлялась ТОО «Новая Заря» под строительство магазина с офисом. Строительство магазина с офисными помещениями было начато в соответствии с Разрешением на выполнение строительно-монтажных работ №4399 от 09.08.1999 года, был возведен фундамент, 10 % готовности. С 1998 года , в связи со спорами со смежными землепользователями, площадь земельного участка составила 199,0 кв.м. границы земельного участка были изменены.

Существующий цокольный этаж (фундамент) площадью 119,3 кв.м. расположен в границах участка, частично фундамент выходит за границы Красной линии, а также за границы участка выходит фундамент под колонны.

Фундаменты, выходящие за границы земельного участка, подлежат сносу (демонтажу).

Для получения разрешения на реконструкцию Магазина, путем надстройки 2-го этажа над существующим фундаментом, требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

02-05/2019-ПЗ.ТЧ

Лист

3

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

- в части отступа от границ земельного участка;
- в части увлечения процента застройки участка, фактически занятой объектом незавершенного строительства;
- в части уменьшения процента озеленения.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции Магазина в территориальной зоне Ж-4, коэффициента использования территории (1,8) и в части высоты здания – полностью соблюдены.

Общая площадь проектируемого строения Магазина составляет – 183,7 кв.м., соответственно КИТ составляет -1,08 из расчета:

$$199,0 / 183,7 = 1,08 \text{ (для данной категории строения по ПЗЗ – 1,8)}$$

Торговая площадь проектируемого магазина составляет - 45,02 кв.м.,

Согласно СП 42.13330-2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» (ред.2011г.) (обязательное к применению) приложение «К», на 100 кв.м торговой площади требуется 5-7 м/мест.

$$45,02 \times 5 : 100 = 2,25 \sim 2 \text{ м/места.}$$

Для объекта торговой площадью 45,02 кв.м. количество парковочных мест составит – кв.м.~ 2 м/места.

Для проектируемого объекта предусматривается 2 м/места для сотрудников и посетителей магазина.

Парковочные м/места располагаются на отведенной территории

На смежных земельных участках (с юго-запада, северо-запада и северо-востока) объекты недвижимости от проектируемого Магазина расположены на расстоянии, не препятствующем нормативным показателям инсоляции и освещенности, в соответствии с п.7.1 СП 42.13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом предусматривается возможность соблюдения противопожарных расстояний до зданий и сооружений на смежных земельных участках.

Проектируемое здание рассчитано II степени огнестойкости и С0 класса конструктивной пожарной опасности.

Согласно п.4.3., таблица 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты», противопожарное расстояния между такими зданиями должно составлять не менее 6,0м. При проектировании Магазина с отклонением от предельно допустимых параметров, противопожарные нормы соблюдены.

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

02-05/2019-ПЗ.ТЧ

Лист

4

Магазин не является источником воздействия на окружающую среду. Возможность и условия соблюдения технических регламентов установленных в целях охраны окружающей среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей с соблюдением требований СанПин 2.1.6.1032-01 "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населённых мест" в отношении соблюдения 0,8 д.ПДК., соблюдение требований СП 51.13330.2011 "Защита от шума" в отношении гигиенических нормативов уровня звукового давления на территории существующей и проектируемой застройки.

В соответствии с Главой 12. п.12.1. «Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи» от 29.12.2009 года № 202, (ред. от 27.07.2016) предельные параметры размещенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны Ж-4 – «многоэтажная жилая застройка высотой до 36 метров», по таб.11 составляет :

Таблица 11.

Зона	Макс. коэфф. застройки, %	Минимал Коэффиц Озеленен %	Макс. Высота здания до конька кровли, м	Макс. Высота ограждения, м	Мин. Отступ от границ земел. участка, м	КИТ Коэф. использ. террит.
Ж-4 для нежилых объектов	40	30	22,0	1,5	5,0	1,8

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом отклонений от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, в части отступа от границ земельного участка, увеличения процента площади застройки и уменьшения процента озеленения.

Проектом предусматривается размещение Магазина (поз.1) см. лист ПЗУ-1.

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

Минимальные отступы от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений - рекомендуется принять:

От поворотных точек 1-2; - 0,0 м.

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02-05/2019-ПЗ.ТЧ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

От поворотных точек 2-3;	- 0,0 м;
От поворотных точек 3-4;	- 4,2 м;
От поворотных точек 4-5	- 5,0 м, не требуется;
От поворотных точек 5-6	- 1,2 м;
От поворотных точек 6-7	- не требуется;
От поворотных точек 8 до красной линии	- 0,3м;
От поворотных точек от красной линии до 9	- 0,3 м;
От поворотных точек 8-9;	- 0,3 м;
От поворотных точек 9-10	- 0,6 м;
От поворотных точек 10-1	- 0,0 м;

Рекомендуется принять:

Максимальный процент застройки – 62%;

Минимальный процент озеленения – 15%;

В соответствии с п.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ «Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров 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».

В соответствии с ч.2 ст.40 Градостроительного кодекса РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. 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».

В данном случае требуется отклонение от предельно допустимых параметров разрешенного строительства в части отступа от границ земельного участка, в части процента застройки и процента озеленения участка, что не противоречит действующему законодательству, устанавливающих запрет на отклонение в границах исторический поселений федерального и регионального значения в части

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

02-05/2019-ПЗ.ТЧ

Лист

6

предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства.

С учетом того, что объект незавершенного строительства – фундамент, является правомерным и занимает большую часть территории земельного участка 119,3 кв.м из 199,0 кв.м., а с учетом площади застройки здания эта цифра составляет 123,0 кв.м., то требуется отклонение от предельных параметров части отступа от границ земельного участка, увеличения процента застройки территории проектируемого здания и уменьшения процента озеленения.

**Сравнительные показатели застройки участка
и предельно разрешенных параметров.**

№	Наименование предельно разрешенного параметра	Предельные параметры з/у в соответствии с главой 12.1 ПЗЗ	Параметры застраиваемого земельного участка	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Максимальный коэффициент застройки, %	40	62	Не соответствует, требуется выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разреш. стр-ва
2	Минимальный коэффициент озеленения, %	30	15	Не соответствует требуется выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разреш. стр-ва
3	Максимальная высота здания до конька кровли, м	22,0	8,3	Соответствует
4	Минимальный отступ от границ земельного участка, м	5,0	От 0,00 до 4,2	Не соответствует, требуется выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разреш. стр-ва
5	Коэффициент использования территории	1,8	1,08	Соответствует.

В соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ имеются основания для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203010:17 площадью 199,0 кв.м. принадлежащим Малышкину А.И. на праве аренды, расположенном по ул.Гагарина, 55 в Центральном районе г.Сочи:

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

02-05/2019-ПЗ.ТЧ

Лист

7

1. Конфигурация земельного участка сложной формы. Строительство здания было начато в соответствии с Разрешением на строительство, часть земельного участка была изъята, право собственности на незавершенный объект капитального строительства зарегистрировано.

г) **технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;**

Баланс территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	процент
1.	Площадь земельного участка	га	0,0199	100%
2.	Площадь застройки земельного участка	м ²	123,0	62%
3.	Площадь твердых покрытий участка	м ²	46,0	23%
4.	Площадь озеленения на участке	м ²	30,0	15%
5	Кол-во м/мест на территории	шт	2	-

д) **обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;**

Мероприятия по инженерной защите территории от поверхностных и грунтовых вод будут отображены в проектной документации, необходимой для получения разрешения на реконструкцию Магазина по ул.Гагарина, 55 в Центральном районе г.Сочи.

е) **описание организации рельефа вертикальной планировкой;**

Комплекс мероприятий по инженерной подготовке участка включает рациональное решение по вертикальной планировке, по отводу поверхностного стока и дренажных вод, в соответствии с ТУ МУП г.Сочи «Водосток».

Участок для проектирования расположен в по ул.Гагарина, 55 в Центральном районе г.Сочи.

Климатические условия строительства:

- климатический район строительства IVБ;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха -5;
- расчетный вес снегового покрова для 1-го района 80кг/м2 (СНКК 20-303

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

02-05/2019-ПЗ.ТЧ

Лист

8

2002г.);

- расчетная ветровая нагрузка для 3-го района 53кг/м² (СНKK 20–303-2002г.);
По инженерно-геологическим требованиям факторам участок относится к 2 категории сложности инженерно-геологических условий (СП 11-105-97).

- ветровой район – III;
- снеговой район I;
- толщина стенки гололеда - IV район;
- среднемесячная температура воздуха С⁰ в январе + 5;
- среднемесячная температура воздуха С⁰ в июле + 25;
- расчетное значение ветрового давления – 53кПа;
- расчетное значение веса снегового покрова земли – 75 кПа;
- экономико-планировочная зона - Л-I-a;

ж) описание решений по благоустройству территории;

Проектом предусмотреть мероприятия по благоустройству территории: устройство твердых покрытий, озеленения, наружное освещение территории, установку оград по всему периметру здания высотой до 1,5 м.

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;

Въезд на участок осуществляется с одной стороны, по внутриквартальному тупиковому проезду с ул.Гагарина.

Раздел 3. Архитектурно-планировочные решения.

Объемно-пространственное решение проектируемого объекта продиктовано градостроительными, санитарно-гигиеническими и противопожарными ограничениями.

Здание Магазина запроектировано по количеству этажей 2-х этажным, все этажи надземные.

Связь между этажами осуществляется по наружной лестнице типа Н-1 . Для посетителей магазина в торговый зал предусмотрен подъемник типа ПТУ-001.

Высота этажей принята:

- 1-ый этаж – высотой -3,50 м;
- 2-ой этаж – 3,2 м.

Вход осуществляется с 1-го этажа, кровля плоская, не эксплуатируемая.

Класс функциональной пожарной опасности Ф 3.2.

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

02-05/2019-ПЗ.ТЧ

Лист

9

Уровень ответственности – II нормальный.

**3.1. Техничко – экономические показатели реконструкции объекта
капитального строительства**

Магазина

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки объекта	м ²	123,0
2	Кол-во всех этажей всего	Этаж	2
2.1	в т.ч. подземный этаж	Этаж	0
3	Общая площадь здания всего	м ²	183,7
3.1	в т.ч. подземной части	м ²	0
4	Строительный объем всего,	м ³	1107,0
4.1	в т.ч. подземной части здания	м ³	0
5	Полезная площадь	м ²	163,4
6	Расчетная площадь	м ²	143,1
7	Площадь неотапливаемых помещений	м ²	20,3
8	Торговая площадь	м ²	45,02
9	Кол-во машино/мест	шт	2

Коэффициент использования территории - 1,08.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ имеются основания для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0203010:17 площадью 199,0 кв.м. принадлежащим Малышкину А.И. на праве аренды, расположенном по ул.Гагарина, 55 в Центральном районе г.Сочи:

1. Конфигурация земельного участка сложной формы. Строительство здания было начато в соответствии с Разрешением на строительство, часть земельного участка была изъята, право собственности на незавершенный объект капитального строительства зарегистрировано.

02-05/2019-ПЗ.ТЧ

Лист

10

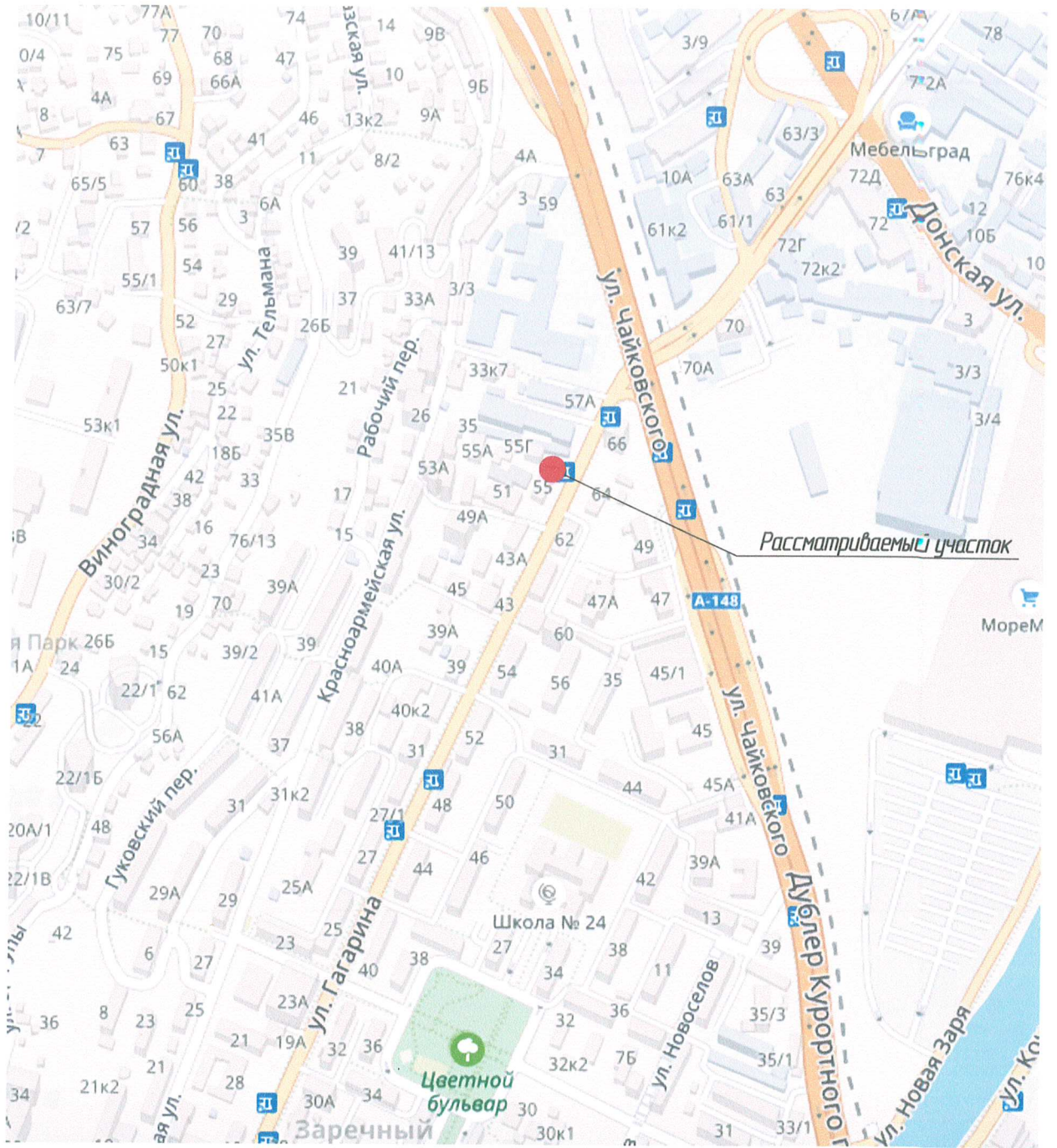
Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Ситуационный план



г. Сочи. Центральный район. ул. Гагарина 55

02-05/2019-ПЗУ					
«Реконструкция здания магазина на земельном участке с кадастровым номером №23:49:0203010:17 расположенному по адресу: ул. Гагарина 55, Центральный район г. Сочи»					
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
ГАП		Чернявский			
Архитектор		Разумова			
				Заказчик:	Малышкин А.И.
				Стадия	Лист
				П	21
				Листов	15
				Ситуационный план М1:5000	
				ООО "АРХИКРАТОС"	
Исполн.		Чернявский			