

Муниципальное бюджетное учреждение муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края
«Муниципальный институт генплана» ИНН: 2366033273, КПП: 236601001, ОГРН: 1222300002760,
почтовый адрес: 354061, г. Сочи, ул. Советская, дом 26, а/я 6108, юридический адрес: 354000, г. Сочи, ул. Советская, дом 40, офис 20;
тел.:(862) 264-86-86, +7-918-603-00-68, e-mail: mbu@sochimig.ru

ОТДЕЛ ПРОЕКТНЫХ РАБОТ

Пояснительная записка о соблюдении требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству объекта капитального строительства в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Заказчик: Потложа А. А.

ОБЪЕКТ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Кадастровый номер земельного участка 23:49:0306004:9050

Местоположение: Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, Хостинский район, с. Верхний Юрт, пер. Южный

Договор № 0000332/157

Директор С. А. Граблевский

Исполнитель И. Н. Кузьма

г. Сочи 2026 г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ-С	Содержание	
ПЗ-ТЧ	Пояснительная записка о соблюдении требований технических регламентов при размещении планируемого к строительству объекта капитального строительства в целях предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	
Графическая часть		
ДОГ. №0000332/157	Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 (графическая часть) выполнена в 2026 МБУ г. Сочи	
РД-АР-1.01	Графическое описание, включающее фасады, конфигурацию, параметры, планы, разрезы, цветовое решение объекта капитального строительства	

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Исходные данные и условия для подготовки проектной документации для строительства (реконструкции) объекта капитального строительства (см. приложения)

Целью данной работы является обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, увеличения максимально допустимой общей площади индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, Хостинский район, с. Верхний Юрт, пер. Южный.

Заказчиком представлены следующие исходные данные и условия подготовки проектной документации:

- выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0306004:9050;
- градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-49-1-03-2026-0072 от 10.01.2026, с кадастровым номером 23:49:0306004:9050;
- заключение об инженерно-геологических условиях земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050, выполненное ООО «ГЕОЛОГ «GEOLOGY, Ltd. » в 2026 году;
- схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 (графическая часть дог. №0000332/157 выполнена в 2026 МБУ г. Сочи);
- рабочий проект индивидуального жилого дома (графическая часть РД-ГП-0.01; РД-АР-1.01 выполнен в 2026 «HAVVA GROUP»).

1.2 Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом.

Здание предназначено для постоянного проживания одной семьи.

Уровень ответственности здания – II (нормальный).

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С1.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.4.

1.3 Характеристики земельного участка

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050– для индивидуального жилищного строительства.

Площадь земельного участка – 400 кв. м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров, согласно «Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи». Разрешенное использование земельного участка - для индивидуального жилищного строительства.

Фрагмент карты градостроительного зонирования в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.

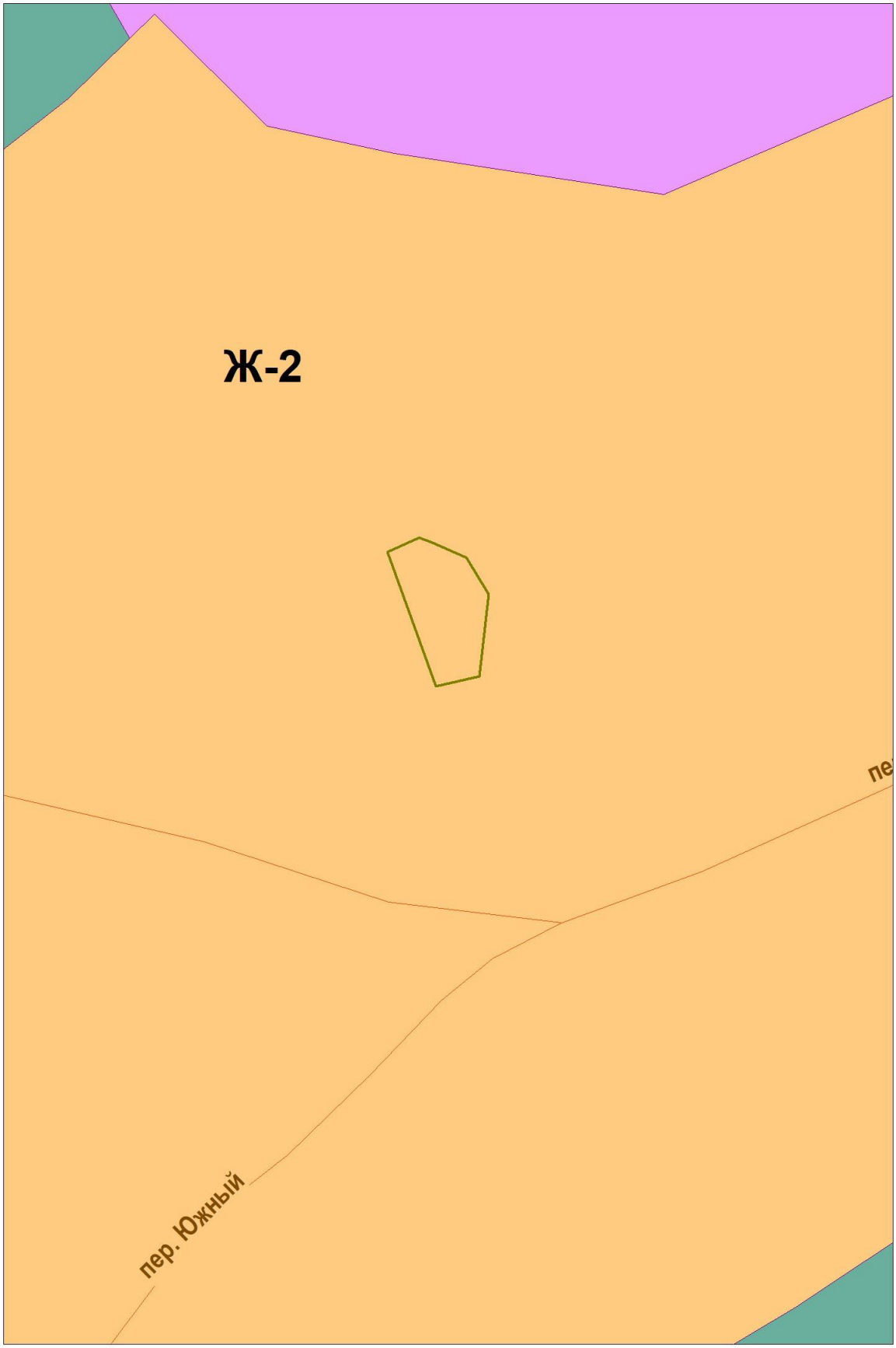


Рис. 1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны «Ж-2», в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 приведены в таблице 1.

Таблица 1

Информация о градостроительном регламенте	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>, <13>	Максимальная высота оград, м <1>	Минимальный отступ от границ земельн. участка, м <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>, <8>
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ж-2 <2> малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров. Индивидуальные жилые дома, садовые дома <3>	8	25	50	30	12	2,0	3	0,6

<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> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м. Данный параметр не применяется: в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для школьного, начального и среднего общего образования.

(абзац введен решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 15.09.2022 №122)

В территориальных зонах «ОД-1», «ОД-2», допускается реконструкция существующих индивидуальных жилых домов с учетом максимальной общей площади индивидуального жилого дома и максимальной высоты здания до конька крыши, предусмотренных Правилами».

Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства,

личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, составляет не более 1200 куб. м.

(абзац введен решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.10.2022 №146)

Максимальная общая площадь зданий (сооружений) вспомогательного назначения, расположенных в границах земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) или ведения садоводства, не может превышать 250 кв. м с количеством надземных этажей не более чем два.

(абзац введен решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.10.2022 №146)

(сноска в ред. решения Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.07.2021 №83)

<4> Сноска исключена. - Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.10.2022 №146.

<5> Сноска исключена. - Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.05.2023 №61.

<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 №60)

<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 №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 №60)

<11> Данный параметр применяется в отношении строительства объектов капитального строительства жилого назначения, финансирование (софинансирование) которых осуществляется из средств федерального, регионального или местного бюджета.

(сноска введена решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 10.03.2022 №34)

В сложившейся застройке допускается образование земельного участка под объектом капитального строительства без соблюдения предельных параметров в случае, если местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии в Едином государственном реестре недвижимости), естественных границ земельного участка, существующих на местности и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка, на основе документов, подтверждающих существование границ земельного участка и его площади, изданных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации.

(абзац введен решением Городского Собрания Сочи от 25.06.2020 №71)

<12> Сноска исключена. - Решение Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.10.2022 №146.

Сноска <13>, введенная решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.10.2022 №146, не применяется в отношении территориальных зон "ОЦ".

<13> Во всех территориальных зонах ограничение предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий, строений, сооружений: не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного моря, но не более максимальной высоты здания до конька крыши, установленной в градостроительном регламенте конкретной территориальной зоны.

(сноска введена решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 04.10.2022 №146)

<14> Параметр предельной (максимальной) высоты вновь возводимых зданий в случае формирования архитектурно- пространственных решений здания на основе секций (блоков), которые могут быть связаны планировочно и функционально, но являются в конструктивном отношении самостоятельным элементом здания, допускается определять в отношении каждого такого самостоятельного элемента здания (блока, секции). В таком случае параметр единой максимальной высоты для всего объекта капитального строительства не применяется. При этом этажность и количество этажей определяются также отдельно для каждого элемента здания (блока, секции).

(сноска введена решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 29.06.2023 №84).

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

Границы округа санитарной охраны лечебного климата курорта федерального значения Сочи, площадь земельного участка, покрываемая ЗОУИТ, составляет 400 кв. м;

II зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь 400 кв. м) (отменен Приказом министерства здравоохранения РФ от 27 Февраля 2026 Г. N 140 «О Признании утратившим силу Приложения N 3 к Приказу министра Здравоохранения РСФСР от 21 октября 1969 г.

N 297 "Об утверждении Границ Округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи");

Зона «ОГПО-О» - оползневых процессов (весь 400 кв. м).

Ситуационная схема рассматриваемой территории представлена на рисунке 2

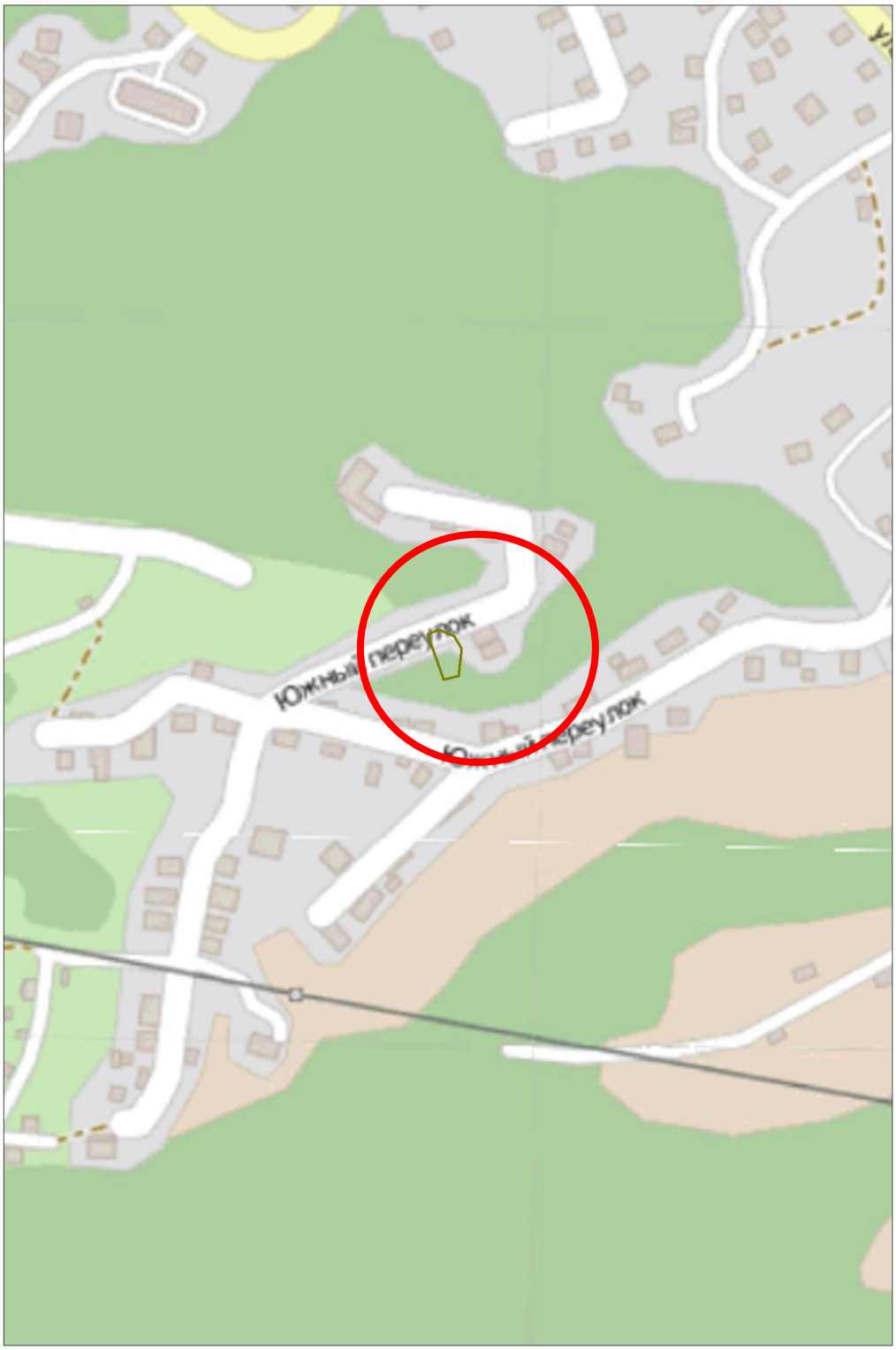


Рис. 2

Земельный участок граничит:

с запада– с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0306004:9051 (вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1));

с юга –с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0306004:2947 (вид разрешенного использования: Для ведения личного подсобного хозяйства);

с востока– с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0306004:6570 (вид разрешенного использования: Для производства сельхозпродукции);

с севера– с земельным участком неразграниченной государственной собственности (проезжая часть пер. Южный).

1.4 Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050

Площадь земельного участка составляет 400 кв. м.

Участок с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 свободен от застройки.

Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах исследуемого участка изменяются от 233,0 м до 245,0 м.

Рельеф участка имеет максимальный перепад поверхности по высоте в 12,0 м.

Участок имеет сложную неправильную конфигурацию, со значительными изгибами, изменениями длины и ширины на протяжении границ при небольшой площади в 400 кв. м, ограничивающей места размещения жилого дома.

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

В границах округа санитарной охраны лечебного климата курорта федерального значения Сочи, площадь земельного участка, (весь 400 кв. м);

II зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь 400 кв. м) (отменен Приказом министерства здравоохранения РФ от 27 Февраля 2026 Г. N 140 «О Признании утратившим силу Приложения N 3 к Приказу министра Здравоохранения РСФСР от 21 октября 1969 г. N 297 "Об утверждении Границ Округа и зон горно-санитарной охраны Черноморского побережья Краснодарского края от Анапы до Сочи");

Зона «ОГПО-О» - оползневых процессов (весь 400 кв. м).

На земельном участке планируется строительство жилого дома с двумя надземными этажами, при этом площадь застройки составит с крыльцом, террасой, наружной лестницей, проекцией свесов парапета 114,2 кв. м, общая площадь составит 166,5 кв. м.

Здание сложной формы с основными габаритными размерами 9,55 м на 9,30 м, с террасой на 1 этаже, балконом на 2 этаже со стороны заднего фасада. Площадь застройки здания увеличилась за счет проекции свесов парапета, имеющих консольную конструкцию, выступающих от наружных стен на 350 мм, террасы и крыльца с наружными ступенями во входной группе. Расположение и габаритные размеры жилого дома определены с учетом сложного рельефа земельного участка, для улучшения комфортности проживания, обеспечения функциональной необходимости семьи, с возможностью строительства жилого дома в настоящих условиях, таким образом, чтобы исключить развитие оползневых процессов. За отметку 0,000 м жилого дома принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке +237,00 м.

Строительство жилого дома планируется с учетом требований единого архитектурного облика, с последующим благоустройством прилегающей территории.

Для обеспечения проезда пожарных машин и доступа пожарных в помещения здания, предусмотрен проезд с твердым покрытием, расчетная нагрузка покрытия проезда составляет не менее 16 т. на ось.

Защита почвы от загрязнения и эрозийных разрушений обеспечивается рациональным решением схемы планировочной организации земельного участка, организацией рельефа, отводом ливневых вод с территории, озеленением с посадкой деревьев, кустарников, а также мощением дорожек тротуарной плиткой типа «Брусчатка», организованным водоотводом. Планируется размещение малых архитектурных форм.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, но с соблюдением всех остальных градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования для территориальной зоны «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

Площадь застройки здания определена с учетом Приложения №2 к Приказу Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 г. № П/0393, и составляет 114,2 кв. м, что составляет менее 50% от площади участка (400 кв. м). (п. 9 «Площадь застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь застройки, определяется на основании значений координат характерных точек контура такого сооружения, как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (надземных и (или) подземных (при наличии таковых) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие надземные и (или) подземные части такого сооружения (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, балконы, консоли, приямки, входы в подвал, рампы и тому подобное). В площадь застройки включаются площадь проекции сооружения, расположенного на столбах, арки, проезда под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены.»)

Минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 до проектируемого здания рекомендуется уменьшить:

между поворотными точками 5-6 до границ земельного участка - 2,56 м; 2,75 м;

между поворотными точками 7-1 до границ земельного участка - 1,31 м; 1,56 м.

Остальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 до проектируемого здания находятся в месте допустимого размещения зданий согласно «Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи»

1.5 Технико-экономические показатели земельного участка*

№ n/n	Наименование	Ед. изм., кв. м	Ед. изм., %
1.	Площадь земельного участка	400,0	100,0
2.	Площадь застройки земельного участка	114,2	28,6
3.	Площадь твердых покрытий	124,8	31,2
4.	Площадь озеленения	161,0	40,2

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

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

Функциональное назначение объекта капитального строительства планируемого к размещению на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0306004:9050- индивидуальный жилой дом.

Габариты жилого дома определены конфигурацией и сложным рельефом земельного участка для обеспечения эргономичной организации жилых помещений, удобного и комфортного проживания людей.

Жилой дом двухэтажный. Внешний вид объекта решен в простых функциональных формах с применением качественных отделочных материалов.

В пластике фасада прослеживается тема стиля «минимализм» коттеджного строительства.

В наружной отделке используется фасадная штукатурка, планкен, камень облицовочный с текстурой натурального камня. Кровля здания плоская неэксплуатируемая.

В 1 этаже расположены: холл, тех. помещение, кухня-гостиная, комната, с/у, тамбур, терраса.

Во 2 этаже расположены: холл, гардеробная, три жилых комнаты, с/у, балкон.

Связь между этажами осуществляется через внутреннюю двухмаршевую лестницу.

Высота этажей принята:

1 этаж –3,300 м;

2 этаж – 3,350 м;

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом требований действующего законодательства:

Федерального Закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический Регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федерального Закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический Регламент о безопасности зданий и сооружений»;

«СП 55.13330.2016. Свод Правил. Дома жилые одноквартирные. СНиП 31-02-2001 (Утвержден приказом от 20 октября 2016 г. №725/пр);

Постановление Правительства от 28.05.2021 г. № 815 «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", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4.07.2020 № 985».

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

№ n/n	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1.	Количество этажей, в том числе подземных	этаж	2
2.	Площадь участка	кв. м	400,0
3.	Площадь застройки	кв. м	114,2
4.	Общая площадь	кв. м	166,5
5.	Строительный объем, в т. ч. надземная часть, подземная часть	куб. м	590,0
6.	Высота	м	7,75

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

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

1.8 Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

Сложный рельеф земельного участка и неправильная конфигурация границ земельного участка значительно повлияли на определение внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, а также его пространственной и планировочной структуры.

Для оптимизирования работ по противооползневым мероприятиям, было принято проектное решение расположить объект на территории, имеющей наименьший уклон.

Набор помещений здания определен с учетом обеспечения комфортного проживания семьи.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства, допустимого к возведению на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, Хостинский район, с. Верхний Юрт, пер. Южный приведены в соответствии с установленными градостроительными регламентами территориальной зоны зоны «Ж-2»-малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров, согласно Правилам землепользования и составляют:

максимальный процент застройки - 50% (200,0 кв. м);
минимальный процент озеленения - 30% (120,0 кв. м);
максимальная высота здания до конька крыши -12 м;
минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
коэффициент использования территории (КИТ) – 0,6;
максимальная общая площадь объекта капитального строительства – 300 кв. м.
строительный объем объекта капитального строительства – не более 1200 куб. м.

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 23:49:0306004:9050 были произведены в соответствии с условиями части 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 соответствует земельный участок:

1) размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;
2) конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
3) инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки;
4) иные характеристики неблагоприятны для застройки.

Рельеф участка сложный. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах исследуемого участка изменяются от 233,0 м до 245,0 м.

Рельеф участка имеет максимальный перепад поверхности по высоте в 12,0 м, что является неблагоприятной характеристикой земельного участка.

Конфигурация земельного участка является сложной, неправильной формы, что также является неблагоприятным условием для застройки.

Согласно заключению об инженерно-геологических условиях земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050, выполненного ООО «ГЕОЛОГ «GEOLOGY, Ltd.» в 2026 году, инженерно-геологические условия грунтов площадки изысканий по сейсмическим свойствам относятся ко II (второй) категории сложности.

В соответствии с СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» (табл. 1,2, карта ОСР-2016) и СНКК 22-301-2000 - «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края» – для объектов нормального уровня ответственности (массовое строительство) и пониженной ответственности сейсмичность данной площадки составляет 8 баллов.

Следовательно, сложный рельеф, конфигурация и сложные инженерно-геологические характеристики земельного участка в данном случае неблагоприятны для застройки, что в соответствии с частью 1 ст. 40 Гр. кодекса РФ является основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Учитывая инженерно-геологические и другие неблагоприятные характеристики земельного участка, все необходимые помещения для комфортного проживания и обслуживания жилого дома удалось разместить в проектируемом здании.

1.9 Вывод

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.о. город-курорт Сочи, Хостинский район, с. Верхний Юрт, пер. Южный, находящегося в собственности Потложа Алины Александровны (Собственность, 23:49:0306004:9050-23/238/2026-3, 13.02.2026, Договор купли-продажи земельного участка, приобретаемого с использованием кредитных средств банка, №65260006-1з, выдан 10.02.2026), имеются основания для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в части уменьшения минимально допустимых отступов от границ земельного участка.

Уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 до здания рекомендуется принять в соответствии с Графической частью обоснования для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства дог. №0000332/157 (схемой планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 выполненной МБУ «МИГ» в 2026):

1. до границ земельного участка между поворотными точками 5-6: 2,56 м; 2,75 м;
2. до границ земельного участка между поворотными точками 7-1: 1,31 м; 1,56 м.

В отношении остальных линий границ земельного участка минимальные отступы не нарушены в соответствии с «Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи».

В связи с тем, что из-за уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0306004:9050 до здания возможны изменения минимальных противопожарных расстояний до объектов капитального строительства, расположенных на соседних земельных участках, с целью обеспечения безопасности, предусматривается мероприятия, установленные СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»:

- 4.6. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

Планируется применение для проектируемого здания ограждающих строительных конструкций с нормируемыми пожарно-техническими характеристиками класса пожарной

безопасности строительных конструкций не менее К0, использование в наружной отделке негорючих материалов.

При строительстве планируется оборудование зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

- 8.1.14 «К источникам наружного противопожарного водоснабжения должна быть предусмотрена возможность подъезда для пожарных автомобилей (мотопомп) и забора воды в соответствии с требованиями СП 8.13130 и других нормативных документов по пожарной безопасности».

При строительстве планируется оборудование установки для забора воды пожарными автомобилями.

- 8.1.15 Планировочные решения малоэтажной жилой застройки домами класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (до 3 этажей включительно), а также садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ должны обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 м. К проектируемому зданию имеется подъезд для пожарной техники по переулку Южному.

Коэффициент использования территории (КИТ) – 0,42.

Количество надземных этажей здания – 2 (два).

Высота жилого дома - 7,75 м.

Площадь застройки жилого дома - 114,2 кв. м.

Общая площадь жилого дома - 166,5 кв. м.

Строительный объем жилого дома – 590 куб. м.

Уменьшение минимально допустимых отступов от границ земельного участка обусловлено наличием у земельного участка неблагоприятных характеристик: сложной конфигурации участка, сложного рельефа, сложных инженерно-геологических характеристик в связи с тем, что размещение проектируемого жилого дома, необходимого для проживания одной семьи без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не представляется возможным.

При строительстве будут учтены противопожарные, антисейсмические, строительные нормы и правила, а также иные требования, предъявляемые законодательством РФ.

Возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается 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.

Главный специалист_____/Кузьма И.Н./