



Россия, Челябинская область
г. Магнитогорск
ООО «Еврогаз»

**СРО №1043-19 от 13.03.2019, выданное «СОЮЗ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ
Урала и Сибири»**

Заказчик: Вдовин Евгений Александрович

Обоснование

для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения максимально допустимой общей площади отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более, чем три (один), предназначенного для проживания одной семьи, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0407007:42, по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. В. Веселое, ул. Ворошиловградской, уч. № 63а

Пояснительная записка

Схема планировочной организации земельного участка

Директор ООО «Еврогаз»



Ханжин Е.И.

Пояснительная записка

Строительство индивидуального жилого дома, площадью 692, 45 м2 по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. В. Веселое, ул.

Ворошиловградская, 63а

Целью данной работы является обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения максимально допустимой общей площади отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более, чем три (один), предназначенного для проживания одной семьи, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0407007:42, по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. В. Веселое, ул. Ворошиловградской, уч. № 63а

Реквизиты заказчика - Вдовин Евгений Александрович

Исходные данные, представленные заказчиком:

1. Отчет по «Инженерно-геологическим условиям земельного участка №63 по ул. Ворошиловградской в Адлерском районе г. Сочи, выполненный ООО «НК ГЕО» в 2020 году;

2. Градостроительный план земельного участка от 16.07.2019 № RU233090000-000000000023618

3. Выписка из Единого государственного реестра прав и сделок с ним от 16.06.2020

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства:

Функциональное назначение объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом, предназначенный для постоянного проживания одной семьи.

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

Земли населенных пунктов

Характеристики земельного участка

Категории земель – земли населенных пунктов;

Вид разрешенного использования земельного участка: для строительства жилого дома и хозяйственных построек, для объектов жилой застройки;

Территориальная зона – Ж2 – малоэтажная жилая застройка, высотой до 15 м

Площадь земельного участка – 1493 м²

Максимальный процент застройки – 50 % (692,45м² – 46% - соответствует)

Максимальный коэффициент использования территории – 60 % (692,45м² – 46% - соответствует)

Минимальный отступы от границ земельного участка – 3 м

Максимальная высота до конька крыши – 15 м (6,5 м -соответствует)

Участок граничит:

С запада – с участком с кадастровым номером 23:49:0407007:194;

С юга – с участком с кадастровым номером 23:49:0407007:1570;

С востока – с участками с кадастровыми номерами 23:49:0407007:4217 и 23:49:0407007:4219;

С севера – с улицей Ворошиловградская.

Согласно представленному заключение об инженерно-геологических условиях, условия земельного участка относятся:

В геоморфологическом отношении участок работ приурочен к приводораздельной части приморского склона юго-западной экспозиции. Поверхность участка пологая, крутизной 5-100, абсолютные отметки колеблются в пределах 130,0-139,0м.а.

В геолого-литологическом строении участка изысканий принимают участие коренные породы позднего Палеогена (P3), перекрытые с поверхности чехлом делювиально-оползневых (d-dpQ4) и элювиальных (eQ4)

образований, также локальное распространение имеют насыпные (перемещенные) грунты (tQ4).

Гидрогеологические условия территории, по данным архивных материалов, характеризуются спорадическим распространением подземных вод типа верховодки и вод приуроченных к зоне трещиноватости коренных пород (к элювиальным образованиям).

На основании лабораторных исследований грунтов (прил.Д), в соответствии с ГОСТ 25100-2011 и СП 22.13330.2016, грунты на исследованной территории подразделены на группы, подгруппы, типы, виды и разновидности. На основании визуального описания, лабораторных анализов (прил.Д) и их статистической обработки в пределах изученной территории, выделено 3 инженерно-геологических элемента (ИГЭ).

ИГЭ-1. d-dpQIV. Глина тугопластичная, ненабухающая, непросадочная, незасоленная

ИГЭ-2. eQIV. Глина твердая, ненабухающая, непросадочная, незасоленная

ИГЭ-3. P3 Аргиллит низкой прочности, плотный, размягчаемый.

К специфическим грунтам на исследуемом участке относятся насыпные грунты ИГЭ-б/н (tQ4) элювиальные (eQ4) грунты ИГЭ-2.

Инженерно-геологические условия исследуемой территории относятся ко II категории сложности инженерно-геологических условий (СП 11-105-97, ч.1, прил. Б; СП 11-105-97, часть 2, п. 8.1.11).

Для основания зданий и сооружений рекомендуется принять грунты ИГЭ-3 (коренные породы), тип фундамента свайный.

На земельном участке ценные породы деревьев и кустарников отсутствуют.

Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне «Ж2» -

жилая и общественно-деловая зона приведены в таблице 11 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (далее по тексту- Правила) (см. таблица 1).

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

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

<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 отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства составляет 500 кв.м.

4> - Ограничение предельной высоты здания (архитектурной) - не более 20 метров при строительстве объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов в территориальных зонах ЖЗ.1, Ж4.1, Ж5.1, Ж6.1, Д1.1, ОД2.1, РК1.

<5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> - данный параметр применяется для надземных частей зданий, строений и сооружений.

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

Так, согласно сноске <3> к таблице 11 Правил максимальная общая площадь отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства составляет 500 кв. м.

В пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ установлено, что объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в Градостроительном кодексе РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным кодексом РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Схема планировочной организации земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

На земельном участке, в центральной части, проектируется индивидуальный жилой дом.

За отметку 0,000 индивидуального жилого дома принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 135 м.

Размещение проектируемого объекта не нарушает существующего транспортного и пешеходного движения и не противоречит функциональному назначению территории.

Территория имеет один подъезд с ул. Ворошиловградская.

Решения схемы планировочной организации земельного участка обеспечивают необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства противопожарные расстояния (разрывы) между индивидуальным жилым домом и зданиями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках окружающей жилой застройки. Между индивидуальными жилыми домами не менее 6 метров.

Защита почвы от загрязнения и эрозийных разрушений обеспечивается рациональным решением схемы планировочной организации земельного участка, организацией рельефа, озеленением путём посадки деревьев, кустарников, отвода ливневых вод, а также мощением дорожек тротуарной плиткой типа.

Для создания благоприятного микроклимата на участке предусматриваются работы по озеленению и благоустройству.

На площадке благоустройство представлено организацией подъездов к жилому дому с асфальтобетонным покрытием, пешеходных дорожек с

плиточным покрытием, организованным водоотводом, озеленением. Предусмотрено размещение малых архитектурных форм.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения максимальной общей площади жилого дома с соблюдением всех остальных градостроительных регламентов, установленных Правилами для территориальной зоны «Ж-2».

Индивидуальный жилой дом расположен на земельном участке с соблюдением минимальных отступов от границ земельного участка, в связи с чем права и интересы третьих лиц не затрагиваются и не нарушаются.

Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм., м2	Ед. изм., %
1	Площадь земельного участка	1493	100
2	Площадь застройки земельного участка	692,45	46
3	Площадь озеленения	582,27	39

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

Фасад выполнен в современном стиле. По цветовому решению фасады планируется выполнить из отделочных материалов серо-коричневого и песочного цветов с прозрачным остеклением.

Фасад	Atlas Concorde/ S.S. Grey Wax / C.C. Грей Вакс Пет. (610015000311) Kerama Marazzi/ арт. SG560402R / Риальто песочный лаппатированный
	

Здание индивидуального жилого дома запроектировано в один этаж, которое состоит из жилых комнат и помещений вспомогательного

использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом доме большой семьи.

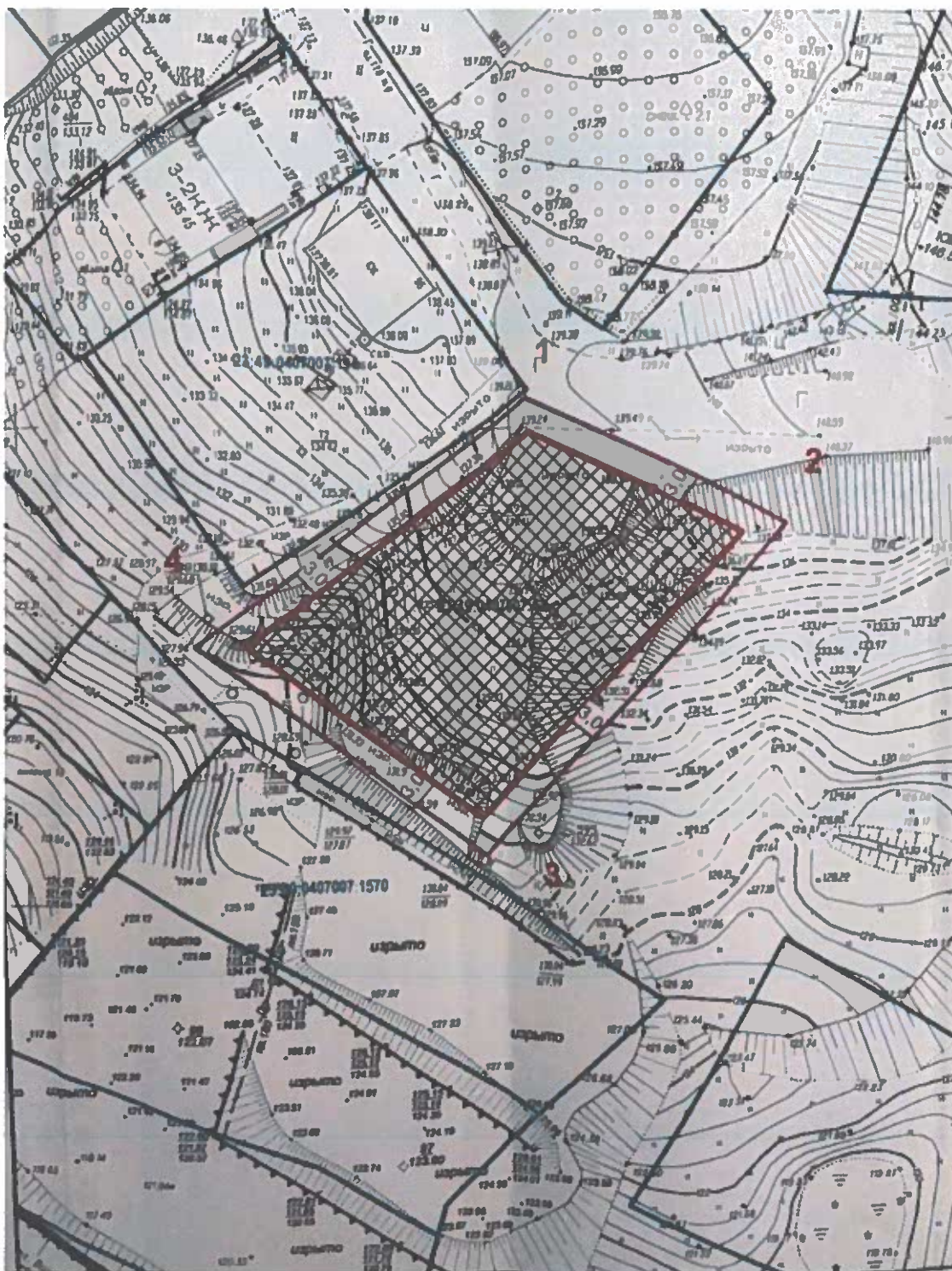
В жилом доме предусмотрены жилые комнаты, в том числе, гостиная, спальня для родителей, спальни для детей, а также вспомогательные помещения: кухня, санузел, тренажерный зал, кабинет, гараж. Гараж является частью индивидуального жилого дома, находится под единой кровлей с домом для гармоничного архитектурного внешнего облика. Выполнение гаража отдельно стоящим блоком не предусматривало бы транзитных участков для разворота автотранспорта. Кроме того, выполнения гаража отдельно стоящим блоком нарушило бы инсоляцию помещений жилого дома, появились большие теневые участки между жилым домом и гаражом. Архитектура дома предусматривает двускатные и четырёхскатные кровли, соответственно вод с кровли уходила бы между жилым домом и гаражом, создавая сырость на теневой стороне. Неправильная форма и сложный рельеф земельного участка диктует расположение гаража единой частью домом, в следствие затруднительного его размещения отдельным сооружением. Поэтому проектным решением гараж предусмотрен частью жилого дома.

Количество и расположение комнат и помещений обусловлены составом и потребностями семьи для комфортного проживания в данном проектируемом доме. С заказчиком в доме планируют проживать 5 детей и престарелые родители.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры)

Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного дома выполнено с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения максимальной общей площади жилого дома с соблюдением всех остальных градостроительных регламентов, установленных Правилами.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Количество этажей	шт.	1
2	Площадь застройки земельного участка	м2 (%)	692,45 (46%)
3	Высота здания	м	6,5
4	Общая площадь дома	м2	692,45



Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства Градостроительный кодекс РФ связывает с наличием хотя бы одного из четырех условий, которым должен соответствовать земельный участок, а именно:

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

Рельеф земельного участка, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. В. Веселое, ул. Ворошиловградская, 63а является сложным. На основании исследования инженерно-геологических условий, условия земельного участка относятся II категории сложности, для основания зданий и сооружений рекомендуется принять грунты ИГЭ-3, тип фундамента – свайный. Поверхность участка – пологая, крутизной 5-10 градусов. Строительство дома в один этаж площадью 692, 45 м² – является обоснованным в рамках неблагоприятных геологических условий.

Следовательно, инженерно-геологические характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки, что в соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ является основанием для обращения за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно схеме планировочной организации земельного участка и описанию внешнего облика, предельные параметры индивидуального жилого дома соответствуют градостроительным регламентам, установленным Правилами для территориальной зоны, в которой расположен проектируемый объект:

минимальные отступы от границ земельного участка - 3 (три) метра;

максимальная высота здания до конька крыши - 12 (двенадцать) метров;

коэффициент использования территории (КИТ)- 0,6 (суммарная общая площадь надземной части зданий, строений, сооружений (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно)

*максимальная площадь застройки земельного участка - 60%;
минимальное озеленение земельного участка - 30%.*

В ходе проектирования индивидуального жилого дома установлено, что оптимальная общая площадь объекта капитального строительства, необходимая для соблюдения эргономики жилого дома, с учетом его конфигурации и внешнего облика, а также учитывая сложность рельефа, составляет 692,45 м², что не превышает установленный Правилами коэффициент использования территории.

Вывод: *в отношении земельного участка, принадлежащего на праве собственности Вдовину Евгению Александровичу, с кадастровым номером 23:49:0407007:42, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Сочи, р-н Адлерский, с. В. Веселое, ул. Ворошиловградская, 63а, имеются основания для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения максимально допустимой общей площади (с учетом гаража, являющегося частью жилого дома)*

***Предлагаемые отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства на земельном участке с кадастровым
номером 23:49:0407007:42***

Максимальную общую площадь отдельно стоящего жилого дома с количеством надземных этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке с видом разрешенного использования - для строительства жилого дома и хозяйственных построек, для объектов жилой застройки), предлагается установить 692,45 кв.м.

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

Возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

*Директор ООО «Еврогаз»
Ханжин Е.И.*

