

Общество с ограниченной ответственностью  
«Земельно–архитектурная мастерская»

Член АССОЦИАЦИИ «Объединение проектировщиков «ПроектС:ити»  
№ СРО-П-180-06022013 от 06.11.2015

**ОБЪЕКТ: АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС): РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,  
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. СОЧИ, АДЛЕРСКИЙ РАЙОН,  
УЛ. АВИАЦИОННАЯ**

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 23:49:0402023:2620**

Сочи, 2022 год

Общество с ограниченной ответственностью  
«Земельно–архитектурная мастерская»

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

Заказчик – Хлиян Семен Дикранович

**ОБЪЕКТ: АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС): РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ,  
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. СОЧИ, АДЛЕРСКИЙ РАЙОН,  
УЛ. АВИАЦИОННАЯ**

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 23:49:0402023:2620**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Обоснование для предоставления разрешения  
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения  
минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым  
номером 23:49:0402023:2620**

Директор

Главный инженер проекта



В.А. Сушкова

М.Н. Бекасов

Сочи, 2022 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	

Согласован	

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
						ПЗ-С			
				<i>Бекасов</i>	12.22	Содержание раздела	П	1	1
				<i>Сарян</i>	12.22		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 уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402023:2620 по ул. Авиационная в Адлерском районе города Сочи для строительства административного здания.

Проектная документация для строительства объекта выполнена на основании договора подряда № 11-02/2021 от 04.02.2022 г.

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

- задание на проектирование от 04.02.2022, утвержденное заказчиком;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 20.07.2022 г.;
- градостроительный план земельного участка от 11.01.2022 № РФ 23-2-09-0-00-2022-00023.
- согласование размещения проектируемого объекта на земельном участке на расстоянии 3 м от водовода Ду500, выданное МУП г. Сочи «Водоканал».

### Характеристики земельного участка

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402023:2620 по ул. Авиационная в Адлерском районе города Сочи – «деловое управление».

Категория земель - земли населённых пунктов.

Площадь земельного участка – 573,0 кв.м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «ОЦ-4».

Чертеж градостроительного плана земельного участка представлен на рис. 1.

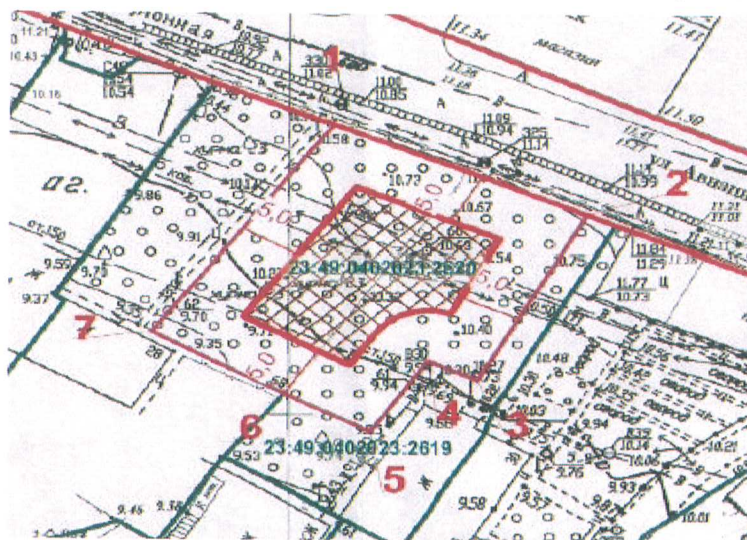


Рисунок 1 – Чертеж градостроительного плана земельного участка

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

ПЗ-ТЧ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				<i>Бекасов</i>	12.22
				<i>Сарян</i>	12.22
Пояснительная записка					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	13
ООО «Земельно-архитектурная мастерская»					

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 (весь);
- приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи – Подзона № 3 (весь);
- приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи – Подзона № 4 (весь);
- приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи – Подзона № 5 (весь);
- приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи – Подзона № 6 (весь);
- приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Сочи – Подзона № 7 (весь);
- третий пояс зоны санитарной охраны водозабора скважины СКЖД (весь);
- территория исторического поселения регионального значения (весь);
- зона согласования ФСО РФ (весь);
- зона СЗЗ-П – санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов (весь);
- территория подтопления (весь);
- ОГП-О – зона оползневых процессов (весь).

Земельный участок граничит:

с севера – улица Авиационная;

с юга, запада и востока – смежные земельные участки;

Ортофотоплан рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.



Рисунок 2 – Ортофотоплан рассматриваемой территории

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

# Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (далее по тексту – Правила), предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны «ОЦ-4» - производственная зона - приведены в таблице 11 Правил (табл. 1).

Таблица 1 - предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны «ОЦ-4»

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м <6>	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный процент застройки и, % <5>, <7>, <10>	Минимальный процент озеленения, % <9>	Максимальная высота здания до конька крыши, м <3>	Максимальная высота ограды, м <1>	Минимальный отступ от границ земельного участка, м, <5>	Коэффициент использования территории (КИТ) <7>, <8>
ОЦ-4	НР	НР	НР	30	12	2	5	0,6

НР - параметр градостроительным регламентом не определяется. Н/у - параметр градостроительного регламента не подлежит установлению.

<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.

<3> - Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома составляет 300 кв. м.

<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 внешней 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.

<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.

<9> - Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.

<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.

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

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

## Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Функциональные назначения объекта капитального строительства – административное здание.

Здание представляет собой объект для организации общественного питания.

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф4.3,

включая части:

– административное здание – Ф4.3;

– встроенная автостоянка – Ф5.2.

## Схема планировочной организации земельного участка

Площадь земельного участка составляет 573,0 кв.м.

Земельный участок свободен от застройки.

ПЗУ разработан с учетом рельефа, ситуационных особенностей и ориентации земельного участка и сетей водоснабжения.

На земельном участке на расстоянии 7,4-8,1 м от северной границы земельного участка (параллельно границе участка) проходит водовод Ду500. В соответствии с таблицей 12.5 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» расстояние от водопровода и напорной канализации до фундаментов зданий и сооружений должно составлять 5м.

Для уменьшения охранной зоны от водовода до проектируемого объекта капитального строительства с МУП г. Сочи «Водоканал» согласовано размещение проектируемого здания на земельном участке на расстоянии 3 м от водовода Ду500.

Входная группа в административное здание ориентирована на северную сторону.

Учитывая неблагоприятные характеристики для застройки проектируемое здание размещается в южной части участка, с соблюдением противопожарных разрывов от зданий, расположенных на соседних участка.

Для подъезда к участку используется существующая система улиц, переулков и проездов. Заезд на участок осуществляется с ул. Авиационная.

Пожарный проезд к зданию, отвечающий требованиям раздела 8 СП 4.13130, предусматривается с ул. Авиационная в границах земельного участка:

–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).

Для благоустройства территории проектом предлагается выполнить мощение тротуаров и отмостки здания, кроме той части, где расположены въезды в автостоянку. Мощение следует выполнить из тротуарной плитки. Также на территории проектируемого объекта проектом предлагается выполнить установку малых архитектурных форм, подсветку и озеленение территории.

Проектом озеленения решаются следующие задачи: композиционно-художественные, солнцезащитные, шумозащитные и декоративные. Для решения этих задач будет использован широкий ассортимент древесных и кустарниковых

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ПЗ-ТЧ

Лист

4

пород.

В соответствии с заданием на проектирование.

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 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», а также СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения».

Количество сотрудников принято согласно п. 5.31 СП 118.13330.2022 и определяется исходя из расчета:

- общая площадь офисных помещений – 6 кв.м. на одно рабочее место;
- общая площадь кабинета руководителя – 18 кв.м. на одно рабочее место.

Отсюда, количество сотрудников составит:

$84,7/6 = 14$  чел., где 84,7 кв.м. – общая площадь офисных помещений;

$38,0/18 = 2$  чел., где 38,0 кв.м. – общая площадь кабинета руководителя;

Итого количество сотрудников составляет – 16 человек.

Количество парковочных мест определено в соответствии с решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 № 94 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края", согласно которому количество парковочных мест для офисных зданий определяется из расчета 32 м/м на 100 работающих.

При количестве сотрудников – 16 чел., количество парковочных мест составит:  
 $(16*32)/100=5,12$  м/м.

Проектом предусматривается размещение 5 м/м, в т.ч. 1 м/м расширенное для маломобильных граждан.

Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с техническими регламентами, с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, с соблюдением всех остальных градостроительных регламентов, установленных Правилами для территориальной зоны «ОЦ-4».

Минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402023:2620 до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений рекомендуется принять:

- от поворотных точек земельного участка 3-4 – 3,5 м;
- от поворотных точек земельного участка 4-5 – 3,5 м;
- от поворотных точек земельного участка 5-6 – 3,5 м;
- от поворотных точек земельного участка 6-7 – 3,5 м;
- от поворотных точек земельного участка 7-1 – 0,5 м.

Для защиты территории необходимо выполнить комплекс мероприятий, обеспечивающих инженерную защиту территории, включающих:

- организацию рельефа;
- осуществление мероприятий по предварительной инженерной подготовке территории;

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

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							5



- предусмотреть работы по регулированию временных и постоянных водотоков, организации и отводу поверхностного стока;
- в процессе строительства не допускать длительного простоя открытых траншей и котлованов под фундаментами и их замачивания атмосферными и техногенными водами;
- не допускать формирования отвалов грунтов на склоне в процессе строительства и дальнейшей эксплуатации.

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

Вдоль фундамента необходимо устроить дренажную систему, которая позволит устранить влагонасыщенность почвы участка.

Вертикальная планировка решена методом проектных отметок.

Посадка здания выполнена с учетом рельефа участка, архитектурно-планировочных решений, с возможностью организации естественного стока поверхностных вод с устройством перехватывающих водосборных лотков.

### Технико-экономические показатели земельного участка \*

№ п/п	Наименование	Ед.изм., кв. м	Ед.изм., %
1.	Площадь земельного участка	573,0	100
2.	Площадь застройки земельного участка	199,8	34,9
3.	Площадь твердых покрытий	154,5	26,9
4.	Площадь озеленения	218,7	38,2

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

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

Функциональное назначение объекта капитального строительства – административное здание, планируемое к строительству на земельном участке с видом разрешенного использования «деловое управление» в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны «ОЦ-4».

Здание в плане составляет сложную геометрическую фигуру - многоугольник.

Объект запроектирован как 2-этажный.

Главный вход располагается с северной стороны, лестничная клетка развернута с северной.

Пластика фасада выполнена в индивидуальном современном стиле. Многоэтажность и форма основного объема явились основой для метрического порядка в размещении элементов фасада и элементов отделки. Для более уравновешенного («устойчивого») распределения масс в композиции в оформлении фасадов были введены витражные конструкции.

По цветовому решению планируется выполнить вентилируемый фасад с устройством навесных панелей серого цвета.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист 6

## Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений объекта капитального строительства

Объемно-планировочная структура административного здания с планировочными решениями:

- на 1 этаже располагается зона хранения автомобилей, лестница, офисное помещение для обслуживания маломобильных граждан, санузел для МГН и тамбур;
- на 2 этаже размещаются лестница, вестибюль, офисное помещение, кабинет руководителя, санузел, и балкон;

Вертикальная связь объекта осуществляется с помощью лестничной клетки.

Проектируемое здание представляет собой в плане многоугольник с размерами 14,1 x 17,5 м, в осях 11,6 x 16,9 м.

Высота этажа принята:

- 1 этаж на отм. 0,000 – 3,6 м;
- 2 этаж на отм. +3,600 – 3,3 м;
- кровля плоская, неэксплуатируемая.

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

Наименование показателей	Единицы	Показатели
Вид строительства	-	новое
Площадь проектируемого участка	кв. м.	573,0
Площадь застройки	кв. м	199,8
Количество этажей, в том числе:		2
- подземных	этаж	0
Высота здания	м	7,95
Строительный объем здания:	куб. м	1680,0
Общая площадь здания:	кв. м	334,9
Количество машино-мест	м/мест	5
Количество сотрудников	чел.	16

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

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

Согласно ст. 32 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», проектируемое офисное здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф 4.3. 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 требований.

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

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
СП 4.13130 п.8.1 п.п. б. Требуется предусмотреть пожарный проезд с одной продольной стороны при условии выхода оконных проемов всех помещений на сторону пожарного проезда.	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф4.3. Пожарно-техническая высота проектируемого здания 5.25 м. С продольной стороны предусмотрен пожарный проезд, при этом оконные проемы всех помещений ориентированы на пожарный проезд.	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 от 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 – 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 23:49:0402023:2620 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 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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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);

- ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий будет 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 противоподымной 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 противоподымной 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;

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:

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

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

- Федерального закона от 02.07.2013 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Федерального закона от 14.07.2022 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- «СП 118.13330.2012\*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/10);

- Постановления Правительства РФ от 20.05.2022 № 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».

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

Правилами землепользования и застройки установлены следующие градостроительные регламенты для территориальной зоны «ОЦ-4» (производственная зона), в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402023:2620:

- максимальный коэффициент застройки – НР;
- минимальный коэффициент озеленения – 30 % (171.9 кв.м);
- максимальная высота здания до конька крыши – 12 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 5 м;
- коэффициент использования территории (КИТ) – 0,6.

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.

Проведем оценку соответствия рассматриваемого земельного участка условиям части 1 статьи 40 ГрК РФ, наличие которых является основанием для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Конфигурация земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402023:2620, расположенного по ул. Авиационная в Адлерском районе города Сочи Краснодарского края, неблагоприятна для застройки, так как имеет неправильную геометрическую форму, что является одним из оснований получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (п. 2 ч. 1 ст. 40 ГрК РФ).

Также на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402023:2620 на расстоянии 7,4-8,1 м от северной границы земельного участка (параллельно границе участка) проходит водовод Ду500. В соответствии с таблицей 12.5 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» расстояние от водопровода и напорной канализации до фундаментов зданий и сооружений должно составлять 5м.

В свою очередь, с МУП г. Сочи «Водоканал» в установленном порядке согласовано размещение проектируемого здания на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402023:2620 на расстоянии 3 м от водовода Ду500.

Вместе с тем, при соблюдении минимальных отступов от западной, южной и восточной границ земельного участка до места размещения здания, составляющих в соответствии с градостроительным регламентом 5 метров, а также отступов с северной стороны участка от инженерных сетей (водовод Ду500), расположенных на расстоянии 7,4-8,1 м от границы земельного участка, составляющих 3 метра (с учетом согласования МУП г. Сочи «Водоканал»), на рассматриваемом земельном участке не представляется возможным расположить объект капитального строительства,

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист 10

площадь, достаточной для обеспечения внутренней эргономики помещений.

Таким образом, расположение на рассматриваемом земельном участке водовода Ду500 относится к иным характеристикам, неблагоприятным для застройки, что также является одним из оснований получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (п. 4 ч. 1 ст. 40 ГрК РФ).

Уменьшение отступа от границ земельного участка не затрагивает и не нарушает интересы третьих лиц, так как проектируемый объект капитального строительства располагается в границах рассматриваемого земельного участка. Кроме того, с юго-западной и юго-восточной сторон расположены объекты капитального строительства, от которых выдерживаются противопожарные разрывы.

Более того, при проектировании и строительстве административного здания на рассматриваемом земельном участке обеспечивается необходимый проезд для пожарной техники, соблюдаются иные противопожарные требования, а также градостроительные регламенты.

На земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402023:2620, расположенном по ул. Авиационная в Адлерском районе города Сочи, существуют неблагоприятные условия для застройки, а именно:

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- иные характеристики неблагоприятны для застройки.

**Вывод:** в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402023:2620, расположенного по ул. Авиационная в Адлерском районе города Сочи, имеются основания для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка.

**Предлагается установить следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402023:2620:**

Уменьшить минимальные отступы от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (согласно схеме планировочной организации земельного участка):

- от поворотных точек земельного участка 3-4 – с 5 м до 3,5 м;
- от поворотных точек земельного участка 4-5 – с 5 м до 3,5 м;
- от поворотных точек земельного участка 5-6 – с 5 м до 3,5 м;
- от поворотных точек земельного участка 6-7 – с 5 м до 3,5 м;
- от поворотных точек земельного участка 7-1 – с 5 м до 0,5 м;

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.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

Главный инженер проекта



В.А. Сушкова

М.Н. Бекасов

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

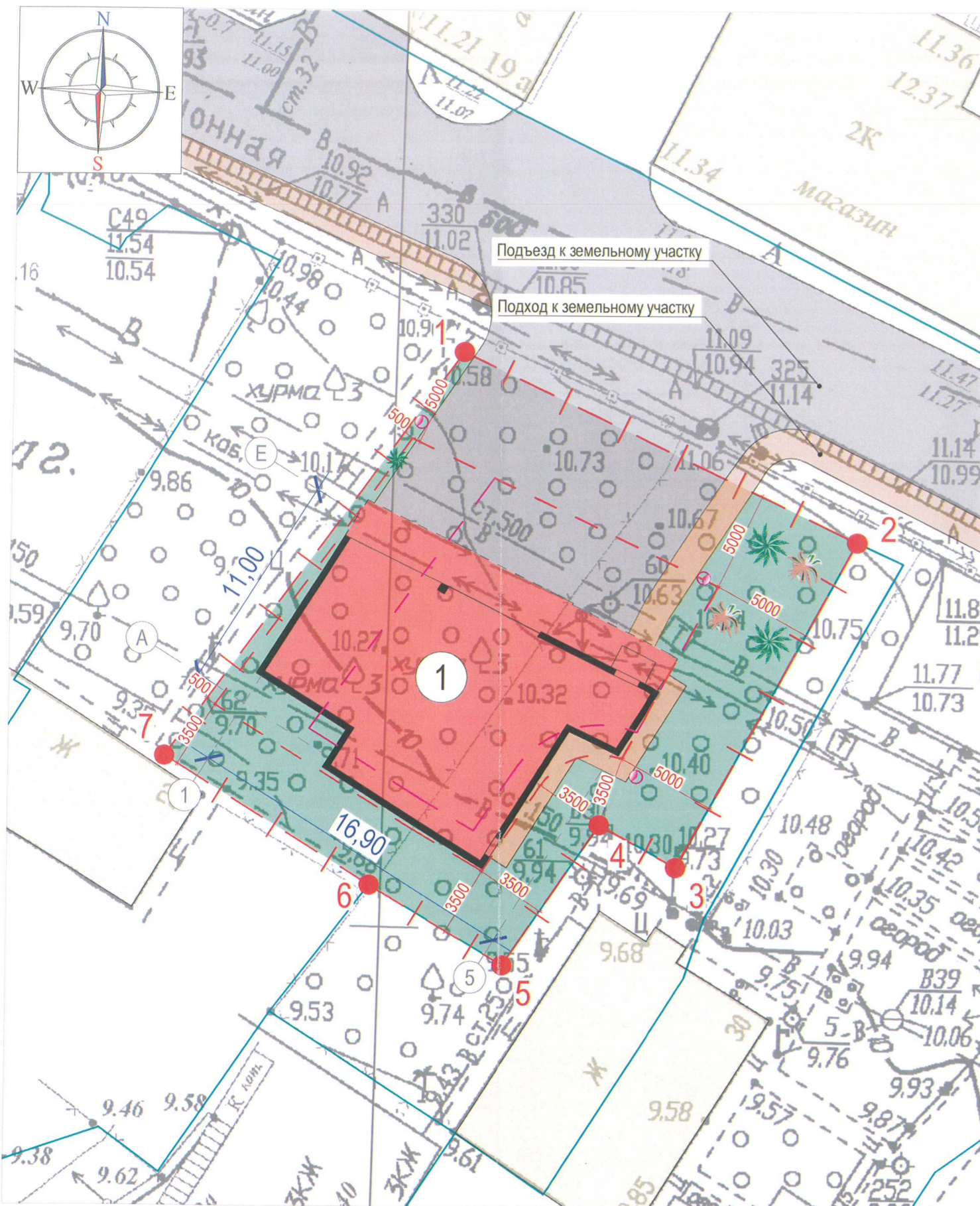
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ-ТЧ

Лист

12

# Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



## Ведомость зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Кол-во этажей		Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
		Наземных	Подземных	Зданий	Квартир	Застройки		Общая		Здания	Всего
						Здания	Всего	Здания	Всего		

## Проектируемое здание

1	Административное здание	2	0	1	-	-	199,8	199,8	334,9	334,9	1680,0	1680,0
---	-------------------------	---	---	---	---	---	-------	-------	-------	-------	--------	--------

## Баланс территорий

Поз	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечание, %
1	Площадь земельного участка	кв.м.	573,0	100
2	Площадь застройки	кв.м.	199,8	34,9
3	Площадь твердых покрытий	кв.м.	154,5	26,9
4	Площадь озеленения	кв.м.	218,7	38,2

## Условные обозначения

Наименование	Обозначение на плане
Граница земельного участка	- - - - -
Место допустимого размещения здания	- - - - -
Границы з/у, состоящих на кадастровом учете	— — — — —
Предлагаемые минимальные отступы от границ ЗУ	- - - - -
Проектируемые здания	1
Существующие здания	
Твердые покрытия	
Существующий подъезд к земельному участку	
Озеленение участка	

11-02/2022-ПЗУ-ГЧ

Здание делового управления по ул. Авиационная  
в Адлерском районе, г. Сочи

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП	Бекасов			<i>[Signature]</i>	12.22
Выполнил	Сарян			<i>[Signature]</i>	12.22

Схема планировочной организации  
земельного участка М 1:500

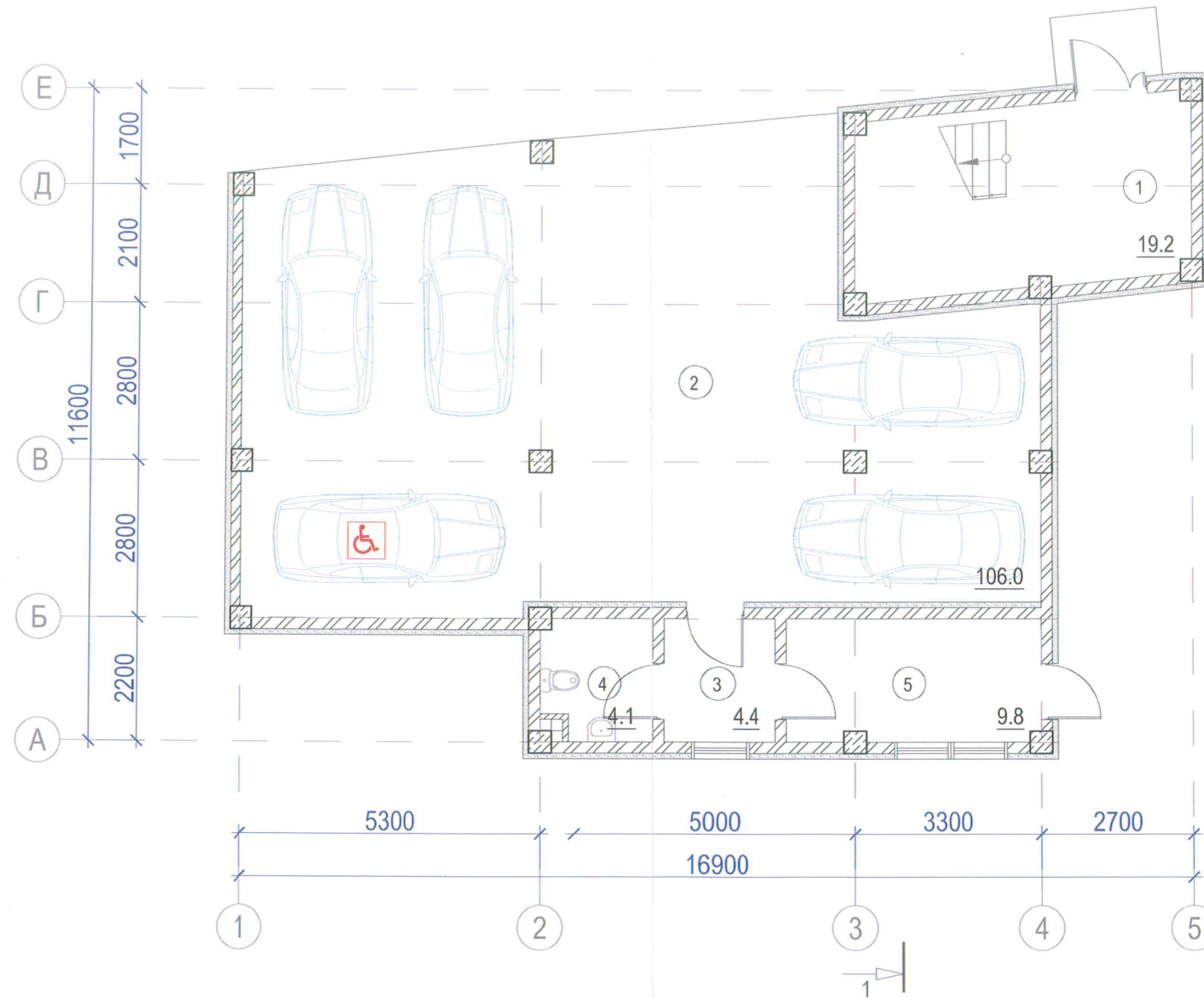
Стадия	Лист	Листов
П	1	

ООО "Земельно-архитектурная мастерская"

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



План этажа на отм. +0.000



Экспликация помещений

Номер пом-ия	Наименование	Площадь, кв.м
1	Лестница	19.2
2	Помещение парковки	106.0
3	Тамбур	4.4
4	Санузел для МГН	4.1
5	Офисное помещение для обслуживания МГН	9.8
	Итого	143.5
	Общая площадь этажа	145.3

Условные обозначения:

- Монолитный железобетон
- Каменная кладка, толщиной 200 мм
- Каменная кладка, толщиной 100 мм
- Наружная отделка с теплоизоляцией

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП		Бекасов			12.22
Выполнил		Сарян			12.22

11-02/2022-АР-ГЧ

Здание делового управления по ул. Авиационная в Адлерском районе, г. Сочи

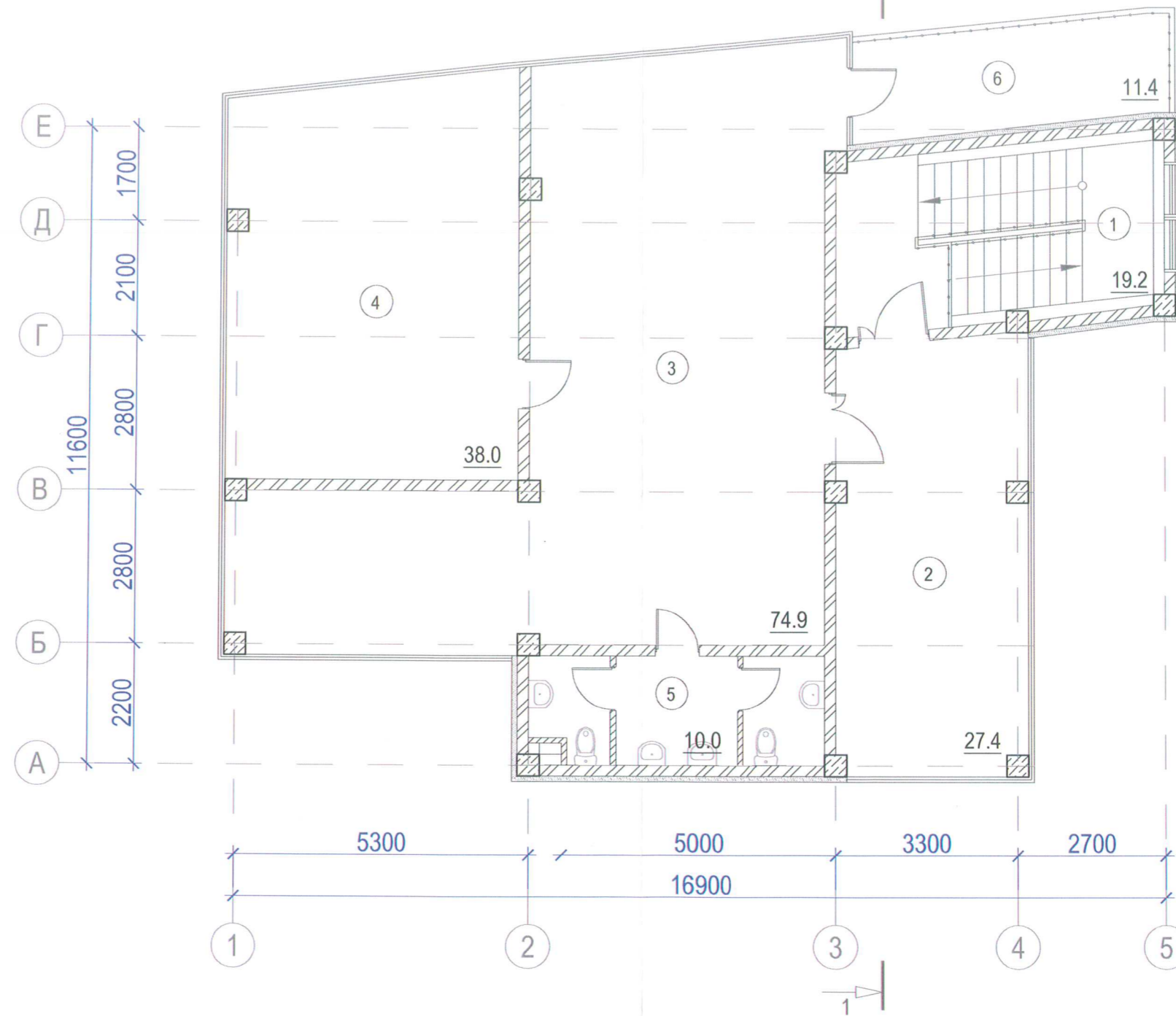
Стадия	Лист	Листов
П	1	

План этажа на отм. 0.000

ООО "Земельно-архитектурная мастерская"

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

План этажа на отм. +3.600



Экспликация помещений

Номер пом-ия	Наименование	Площадь, кв.м
1	Лестница	19.2
2	Вестибюль	27.4
3	Офисное помещение	74.9
4	Кабинет руководителя	38.0
5	Санузел	10.4
6	Балкон	11.4
	Итого	181.3
	Общая площадь этажа	189.6

Условные обозначения:

- Монолитный железобетон
- Каменная кладка, толщиной 200 мм
- Каменная кладка, толщиной 100 мм
- Наружная отделка с теплоизоляцией

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
				<i>[Signature]</i>	12.22
Выполнил		Сарян		<i>[Signature]</i>	12.22

11-02/2022-АР-ГЧ

Здание делового управления по ул. Авиационная  
в Адлерском районе, г. Сочи

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

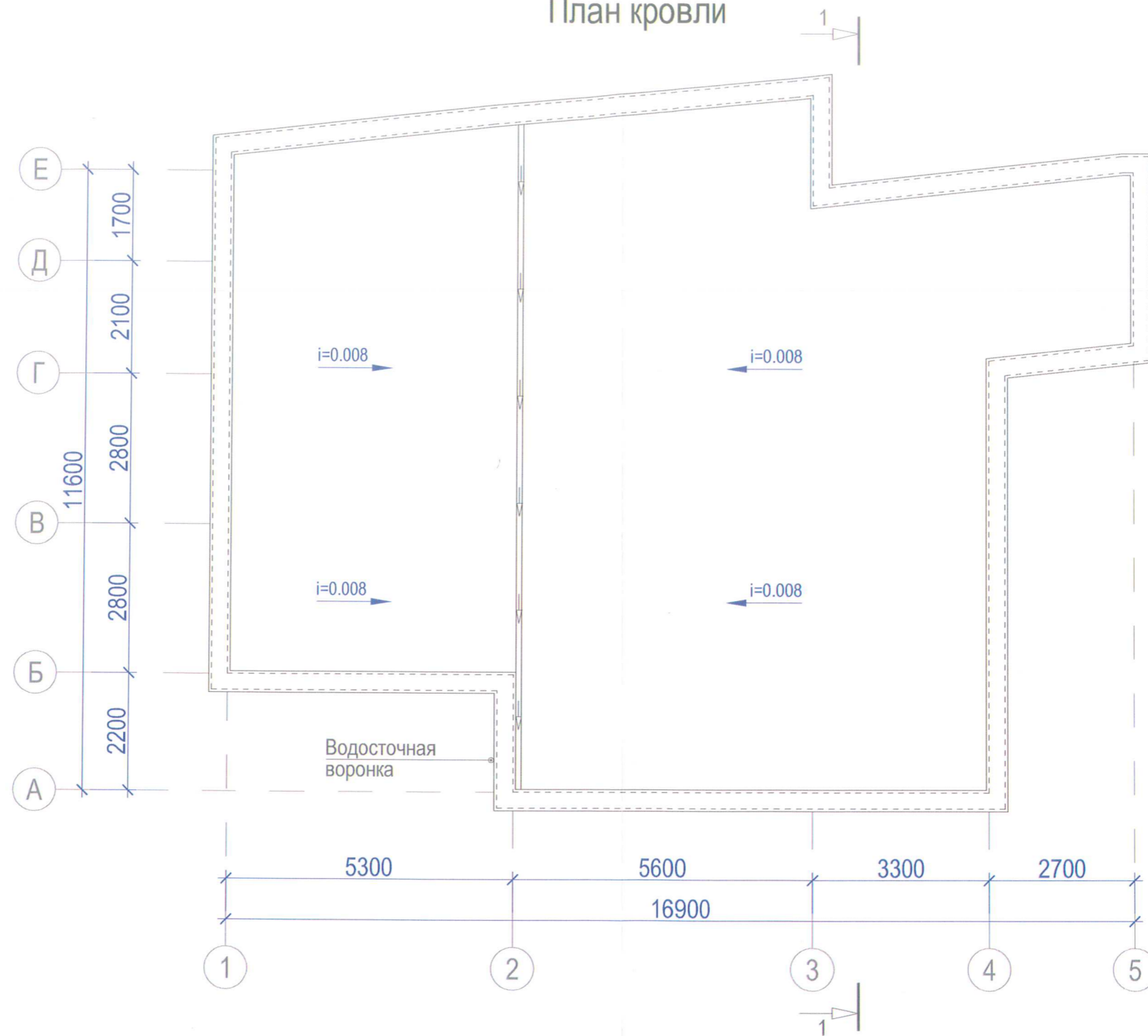
П	2	
---	---	--

План этажа на отм. +3.600

ООО "Земельно-архитектурная  
мастерская"

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

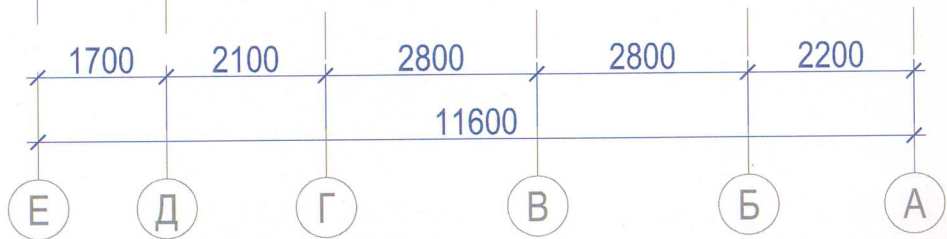
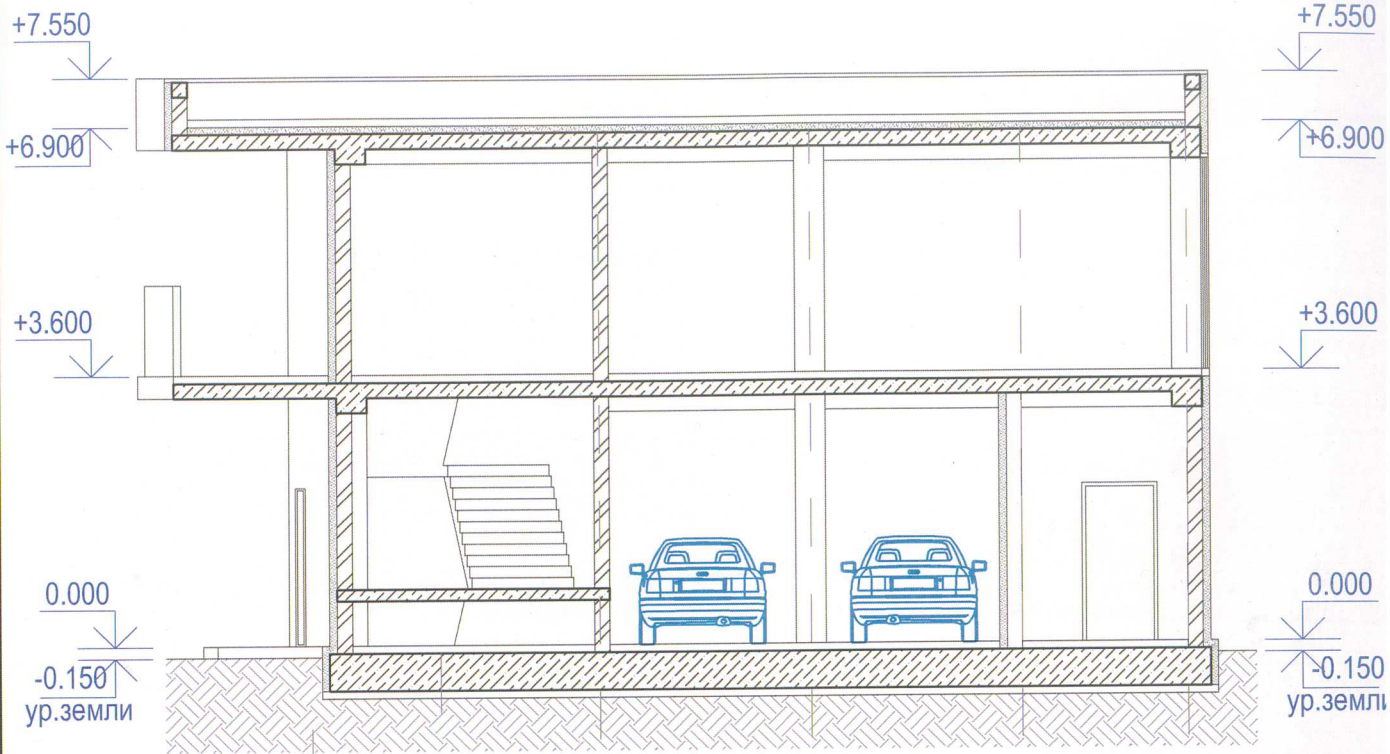
План кровли






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

						11-02/2022-АР-ГЧ		
						Здание делового управления по ул. Авиационная в Адлерском районе, г. Сочи		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Бекасов		<i>[Signature]</i>	12.22	П	3	
Выполнил		Сарян		<i>[Signature]</i>	12.22			
						План кровли		ООО "Земельно-архитектурная мастерская"

# Разрез 1-1





## Условные обозначения:

-  Монолитный железобетон
-  Каменная кладка, толщиной 200 мм
-  Наружная отделка с теплоизоляцией

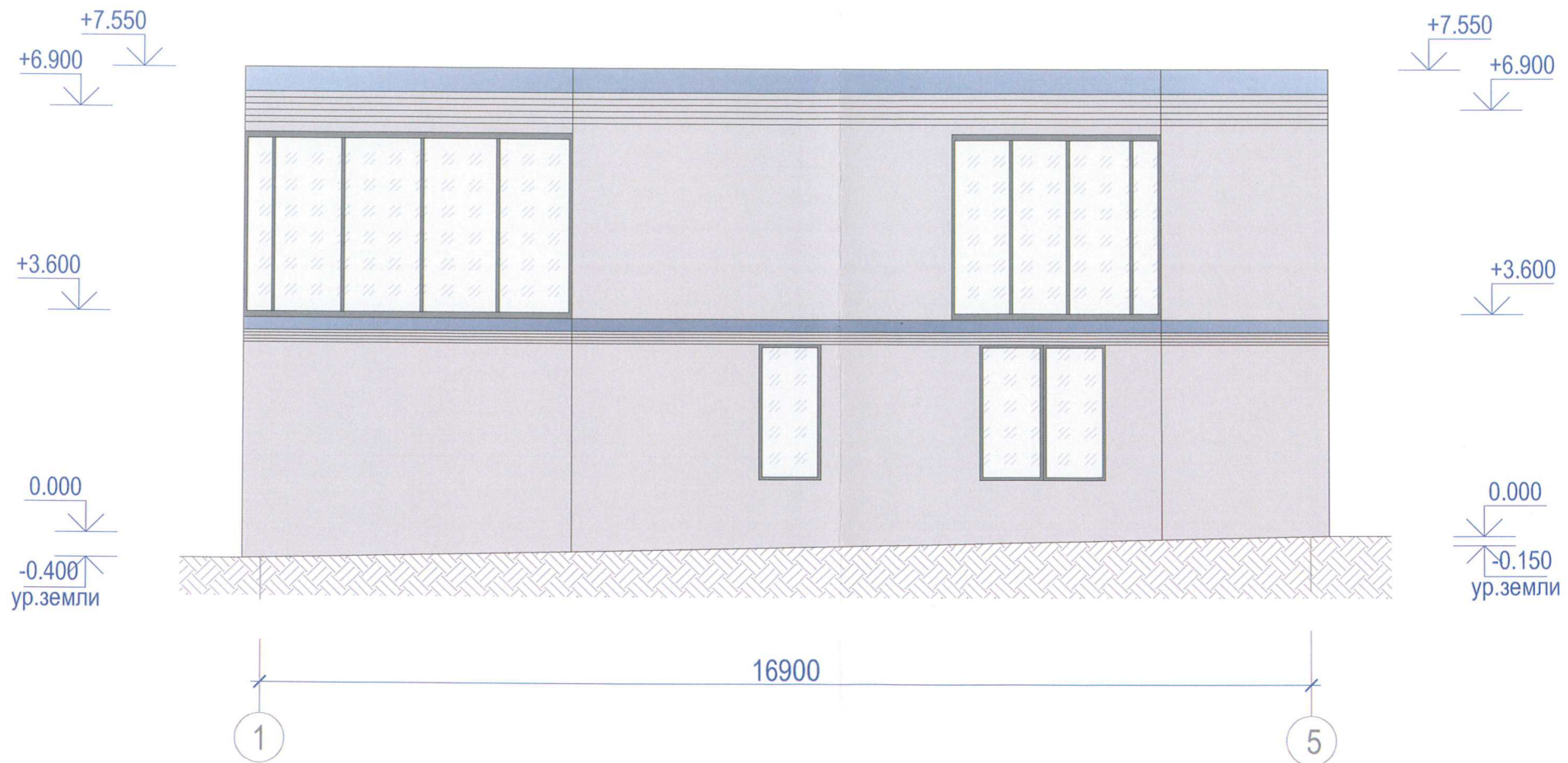
11-02/2022-АР-ГЧ

Здание делового управления по ул. Авиационная  
в Адлерском районе, г. Сочи

Взам. инв. №								
	Подп. и дата							
Инв. № подл.						Стадия	Лист	Листов
	Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	П	4
	ГИП	Бекасов			12.22	ООО "Земельно-архитектурная мастерская"		
	Выполнил	Сарян			12.22			



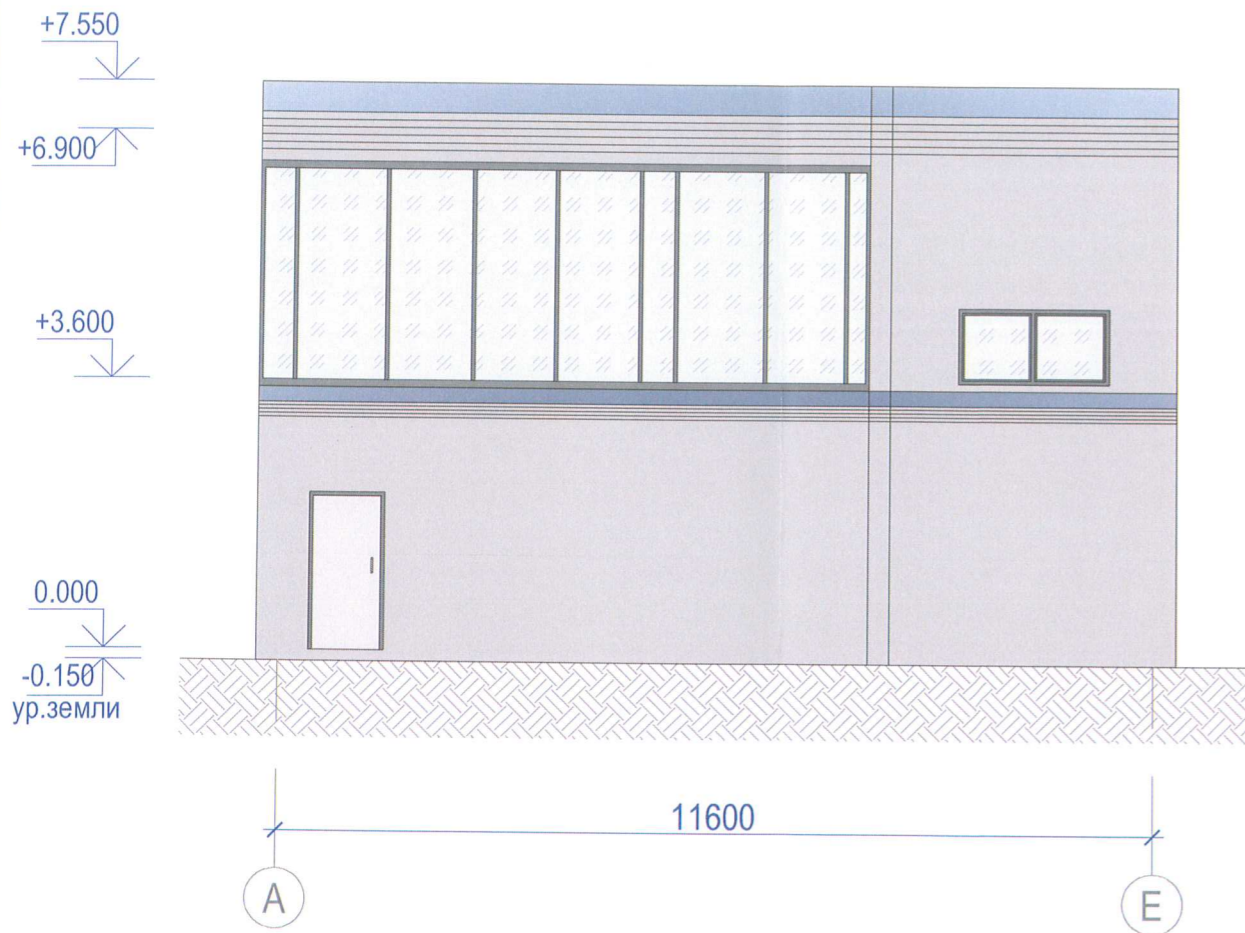
### Фасад в осях 1-5



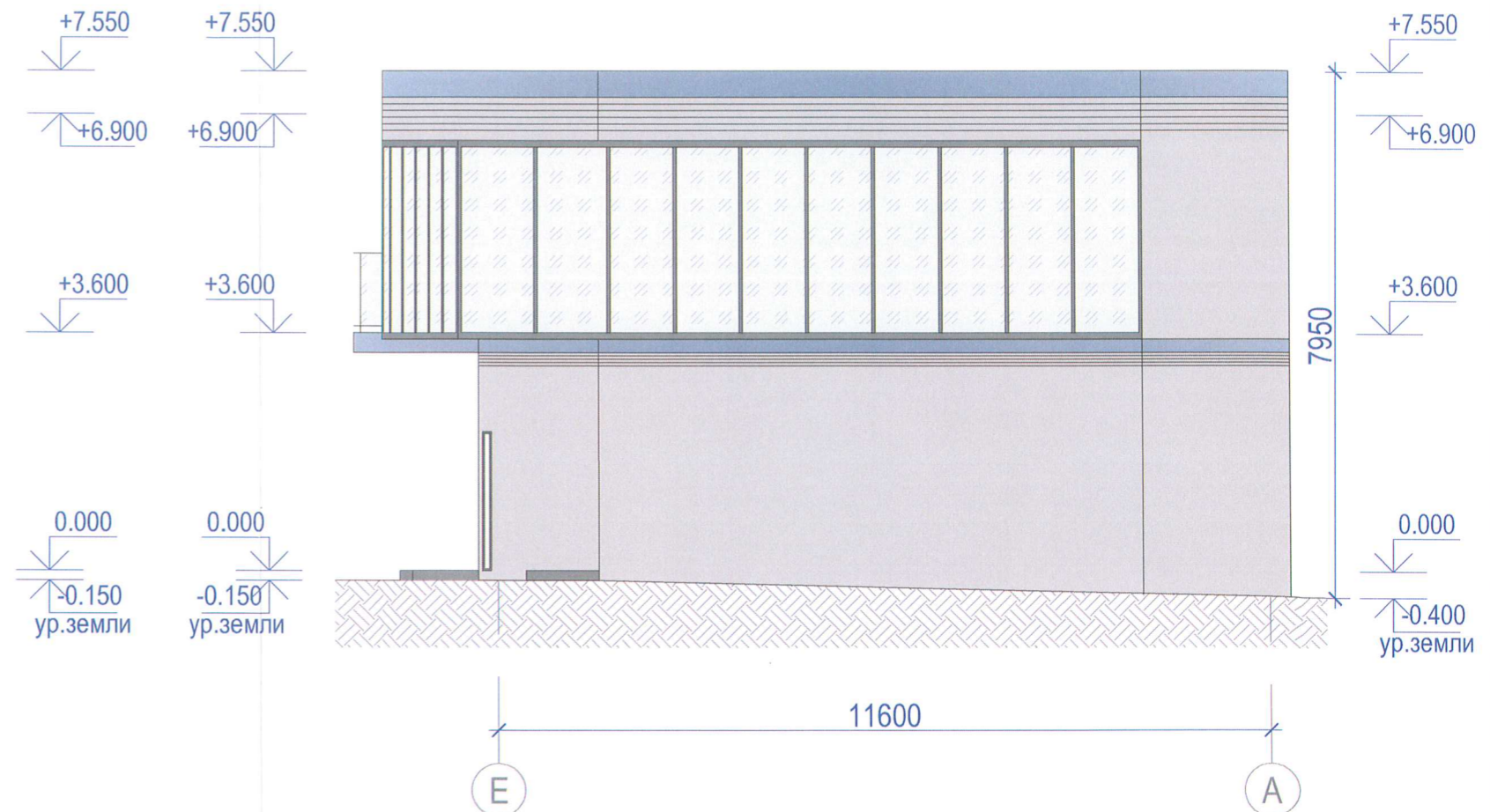
Инд. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

11-02/2022-АР-ГЧ					
Здание делового управления по ул. Авиационная в Адлерском районе, г. Сочи					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП		Бекасов		<i>[Signature]</i>	12.22
Выполнил		Сарян		<i>[Signature]</i>	12.22
				Стадия	Лист
				П	6
Фасад в осях 1-5				ООО "Земельно-архитектурная мастерская"	

Фасад в осях А-Е



Фасад в осях Е-А



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

11-02/2022-АР-ГЧ					
Здание делового управления по ул. Авиационная в Адлерском районе, г. Сочи					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
ГИП		Бекасов		<i>[Signature]</i>	12.22
Выполнил		Сарян		<i>[Signature]</i>	12.22
				Стадия	Лист
				П	7
Фасад в осях А-Е. Фасад в осях Е-А.				ООО "Земельно-архитектурная мастерская"	