

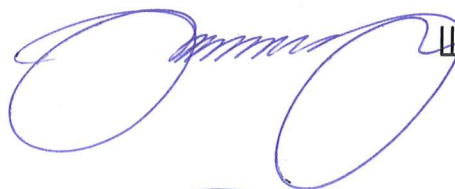
ООО "ПИК"

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости отклонения от предельных параметров застройки на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204018:218, по пер. Горького, д.18б, в Центральном районе г.Сочи.

15-07-18/1-ЭП

Заказчик



Шипанов И.Н.

Генеральный директор





Ионов Д.А.

2018г.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ НЕОБХОДИМОСТИ ОТКЛОНЕНИЯ (15-07-18/1)
2. ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ (15-07-18/2)

| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Индивидуальный жилой дом | | |
|------|----------|------------|--------|---|----------|--|------|--------|
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ЭП | 1 | 4 |
| ГИП | | Ионов Д.А. | |  | 15.07.18 | Пояснительная записка | | |
| | | | | | | ПИК  | | |

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
НЕОБХОДИМОСТИ ОТКЛОНЕНИЯ

15-07-18/1-ЭП

1. Функциональное назначение к строительству объекта капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204018:218 площадью 300 кв.м. расположен по пер. Горького, д.18б, в Центральном районе г.Сочи, предоставлен на праве собственности Шипанову Игорю Николаевичу, с видом разрешенного использования земельного участка – “для индивидуального жилищного строительства”.

По информации о градостроительном регламенте, земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204018:218 расположен в территориальной зоне – “Ж5” – многоэтажная жилая застройка высотой 56 метров.

Для индивидуальных объектов в территориальной зоне – “Ж5” определены следующие градостроительные регламенты:

| Зона | Минимальная длина стороны по уличному фронту, м | Минимальная ширина/ глубина, м | Максимальный коэффициент застройки, м | Минимальный коэффициент озеленения, % | Максимальная высота здания до конька крыши, м | Максимальная высота оград, м | Минимальный отступ от границ земельного участка, м | Коэффициент использования территории (КИТ), % |
|------|---|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---|------------------------------|--|---|
| Ж5 | 8 | 25 | 50 | 30 | 15 | 2 | 3 | 0.6 |

На вышеуказанном земельном участке планируется строительство индивидуального жилого дома.

Проектное решение каркасного здания, габаритные размеры 8.0м x 13.0м, выполняется в классическом стиле (классицизм) с количеством этажей – 2.

На 1 этаже, площадью 88.2 кв.м., проектируются входной тамбур с сквозным переходом к конструкции лестницы вписанной в интерьер базового помещения кухни-гостиной, существующий контраст взаимодействия гостевой комнаты с функциональными помещениями котельной и сан. узла определяет планировку интерьера первого этажа.

Вертикальная связь этажей осуществляется по внутреннему лестничному маршу.

На 2 этаже, площадью 91.8 кв.м., проектируется коридор обеспечивающий свободный доступ в спальные комнаты с индивидуальным интерьером на основе принципа минимализма, целостность этажа дополняется функциональными помещениями сан. узлов индивидуального и общего пользования.

Принятые объемные решения планировки, а также ориентация в пространстве диктует способ организации естественного освещения в интерьере здания.

Основной метрического порядка расположения окон обеспечивается прямолинейностью облицовки элементов фасада. Геометрическое сочетание элементов отделки фактурных штукатурок здания является неотъемлемой частью четкого геометризма внешнего облика фасадной группы.

Четырехскатная (вальмовая) неэксплуатируемая кровля, имеет дополнительный элемент в виде вертикального чердачного окна для обеспечения полноценного освещения стропильной системы подкровельного пространства. Защита чердачного пространства от влаги обеспечена мягкой кровлей на жестком основании, вентиляционным карнизным свесом и организованным водоотводом по периметру здания.

Разработка визуализации экстерьера проектируемого объекта выполнена в соответствии с цветовыми решениями эскизного проекта.

| | | | | | | | | |
|------|----------|------|--------|-------|------|--------------------------|--|--------|
| | | | | | | | | Листов |
| | | | | | | | | 2 |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Индивидуальный жилой дом | | |

Технико-экономические показатели планируемого к размещению объекта капитального строительства:

| Наименование | Кол-во | Ед.изм. |
|------------------------------|--------|---------|
| Количество этажей в т.ч.: | 2 | эт. |
| -подземный этаж здания | - | - |
| Площадь застройки | 104.0 | кв.м. |
| Общая площадь здания в т.ч.: | 180.0 | кв.м. |
| -первый этаж | 88.2 | кв.м. |
| -второй этаж | 91.8 | кв.м. |
| -подземная часть здания | - | - |
| Строительный объем в т.ч.: | 624.0 | куб.м. |
| -подземный этаж здания | - | - |
| Высота здания | 8.7 | м |

Баланс территории планируемого к размещению объекта капитального строительства:

| Наименование | Кв.м. | % |
|----------------------------------|-------|------|
| Правомерная площадь з/у, в т.ч.: | 300.0 | 100 |
| Площадь застройки | 104.0 | 34.7 |
| Площадь покрытий | 105.0 | 35.0 |
| Площадь озеленения | 91.0 | 30.3 |

2. Характеристики земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204018:218 по пер.Горького, д.18б, в Центральном районе г.Сочи с южной и западной сторон граничит с многоквартирным жилым домом, придомовая территория которого, фактически разграничена по дороге общего пользования с востока на запад, с северной стороны граничит с индивидуальными жилыми домами, с восточной стороны граничит с гостиницей.

На земельном участке расположен жилой дом подлежащий сносу. Земельный участок попадает в границы 2 зоны округа горно-санитарной охраны курорта, район массового и активного развития оползней, территория исторического поселения регионального значения. Данные ограничения не влияют на возможность строительства индивидуального жилого дома на данном земельном участке.

3. Схема планировочной организации земельного участка.

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

Транспортная схема реализована путем организованного подъезда с пер.Горького. Въезд и выезд на территорию земельного участка осуществляется с существующего примыкания.

Испрашиваемое разрешение обосновано заключением специалиста исх. № 39/18 от 30.10.0018г. о проведении технического обследования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0204018:218, с целью определения технической возможности отклонения от разрешенных параметров строительства индивидуального жилого дома.

| | | | | | | | |
|------|----------|------|--------|-------|------|--------------------------|--------|
| | | | | | | Индивидуальный жилой дом | Листов |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | 3 |

Планировочные решения организации земельного участка с учетом функционального использования, противопожарные разрывы между проектируемым зданием и существующими строениями, проезд к земельному участку, в том числе спецтехники (МЧС, Пожарная охрана и т.д.), возможно, и соответствует Федеральному закону от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"; Федеральному закону от 30.12.2009г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"; СП 42.13330.2016 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

4. Обоснование для предоставления разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристик которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204018:218 площадью 300 кв.м. расположен по пер.Горького, д.18б, в Центральном районе г.Сочи имеет следующие неблагоприятные характеристики земельного участка, указанные в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ:

- конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;

А именно - габаритные размеры и форма земельного участка согласно ранее выданного градостроительного плана, позволяют разместить здание размером 4x18м., что не позволяет использовать данный земельный участок в соответствии с разрешенным использованием по причине невозможности строительства индивидуального жилого дома в соответствии с техническими критериями действующих норм и технических регламентов для данных видов строений.

В связи с ограниченной площадью земельного участка, невозможно произвести строительство предполагаемого объекта с параметрами, установленными градостроительными регламентами.

Учитывая изложенное, существует необходимость получения разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части, уменьшение минимального отступа от границ земельного участка с номерами поворотных точек (установленных градостроительным планом земельного участка №RU233090000-000000000012129 от 28.02.2017г.):

- 1 - 2 до 1.2м (существующий градостроительный регламент 3м);
- 2 - 3 до 1.0м (существующий градостроительный регламент 3м);
- 5 - 6 до 1.0м (существующий градостроительный регламент 3м);
- 6 - 7 до 1.0м (существующий градостроительный регламент 3м).

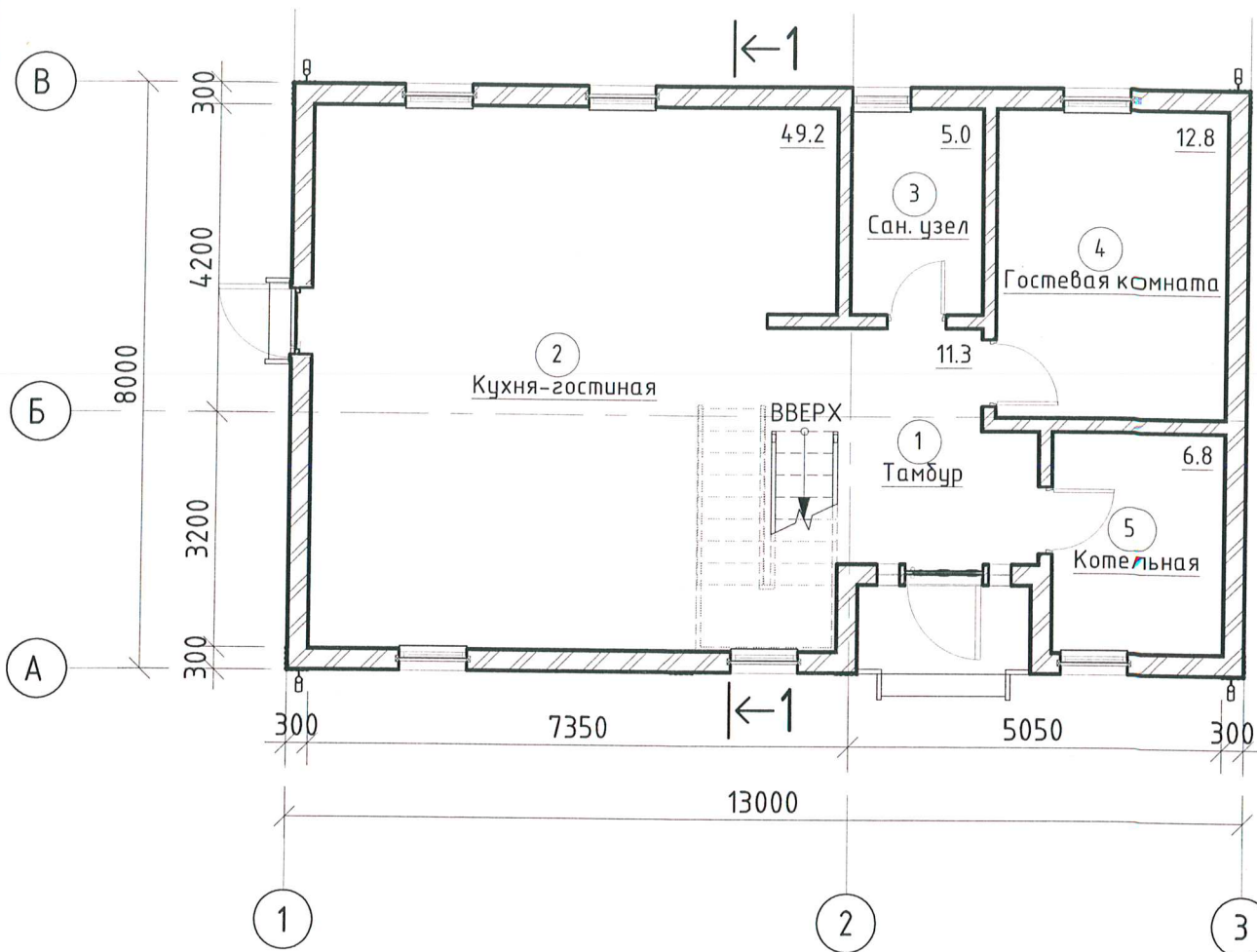
ГИП



Ионов Д.А.

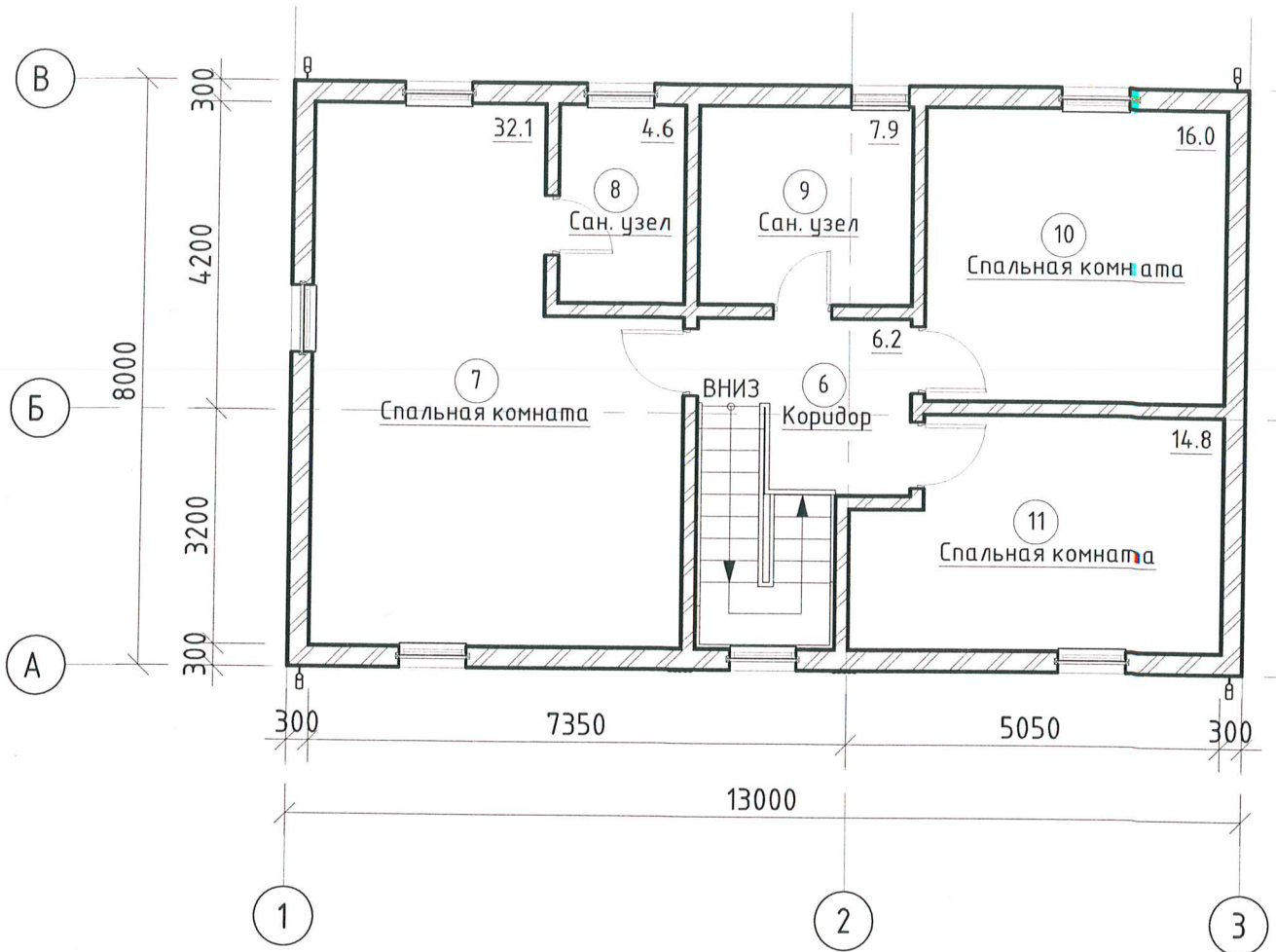
| | | | | | | | |
|------|----------|------|--------|-------|------|--------------------------|--------|
| | | | | | | Индивидуальный жилой дом | Листов |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | 4 |

ПЛАН ПЕРВОГО ЭТАЖА



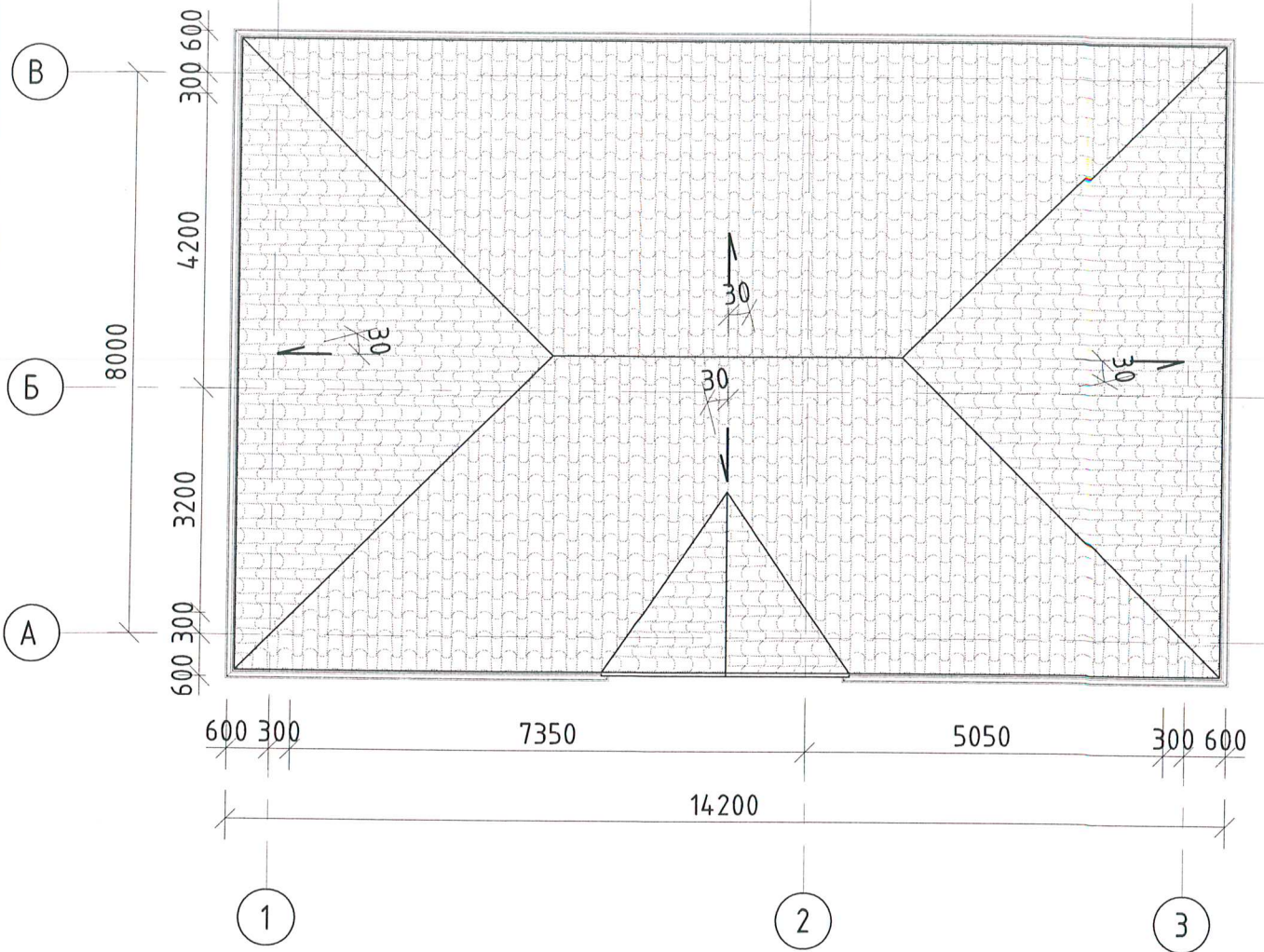
| | | | | | | | | |
|--|----------|------|--------|-------|------|--|------|--------|
| | | | | | | 15-07-18/1-ЭП | | |
| | | | | | | г.Сочи, р-н Центральный, пер.Горького, д.18б | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ЭП | 2 | 8 |
| Индивидуальный жилой дом План первого этажа М1:100 | | | | | | ПИК | | |
| | | | | | | | | |


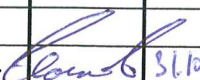
ПЛАН ВТОРОГО ЭТАЖА



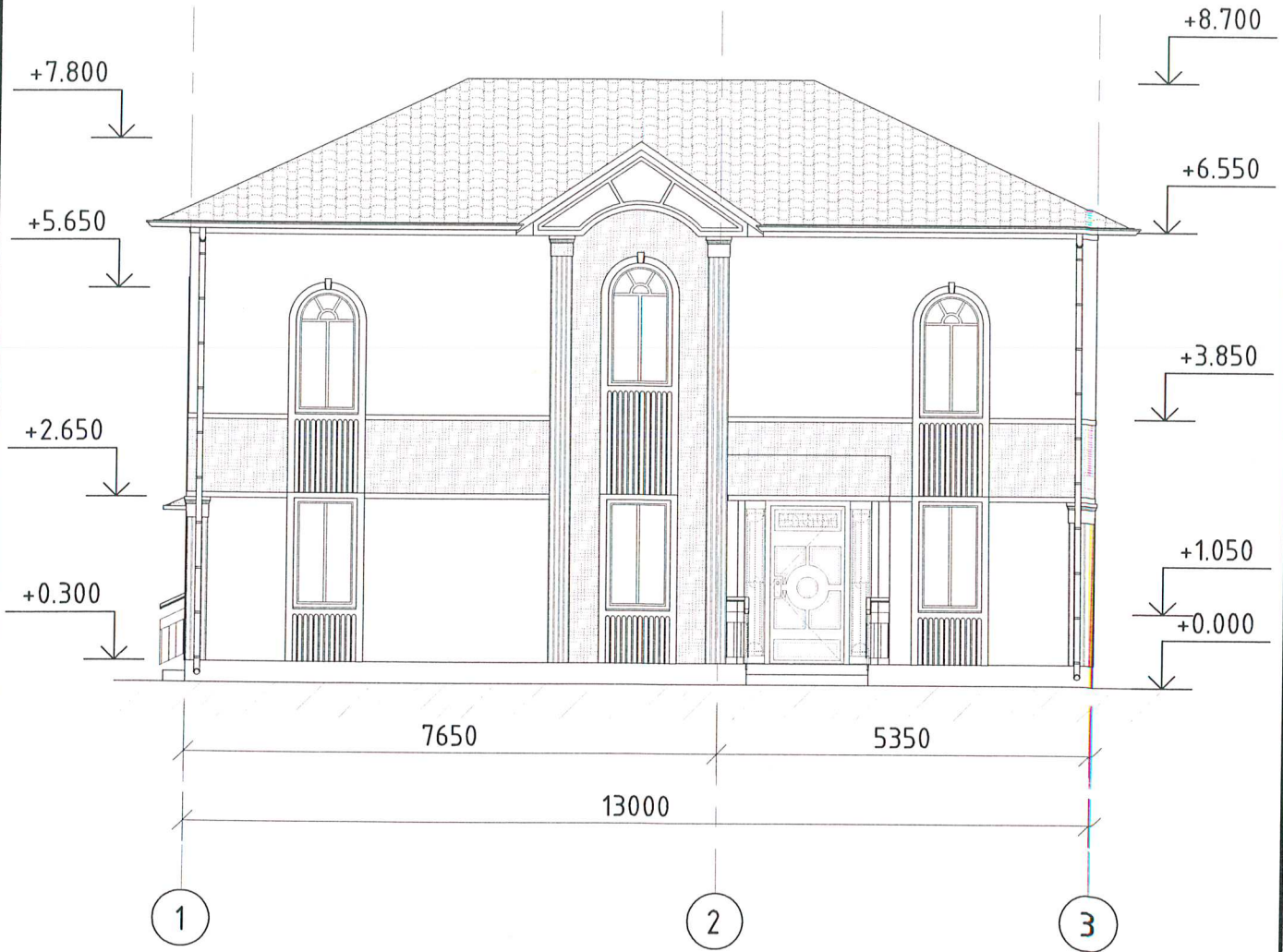
| | | | | | | | | |
|------|----------|------------|--------|--------------|---------|--|------|--------|
| | | | | | | 15-07-18/1-ЭП | | |
| | | | | | | г.Сочи, р-н Центральный, пер.Горького, д.18б | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | |
| | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| ГИП | | Ионов Д.А. | | <i>Ионов</i> | 3/12/18 | ЭП | 3 | 8 |
| | | | | | | Индивидуальный жилой дом | | |
| | | | | | | План второго этажа М1:100 | | |
| | | | | | | | | |


ПЛАН КРОВЛИ



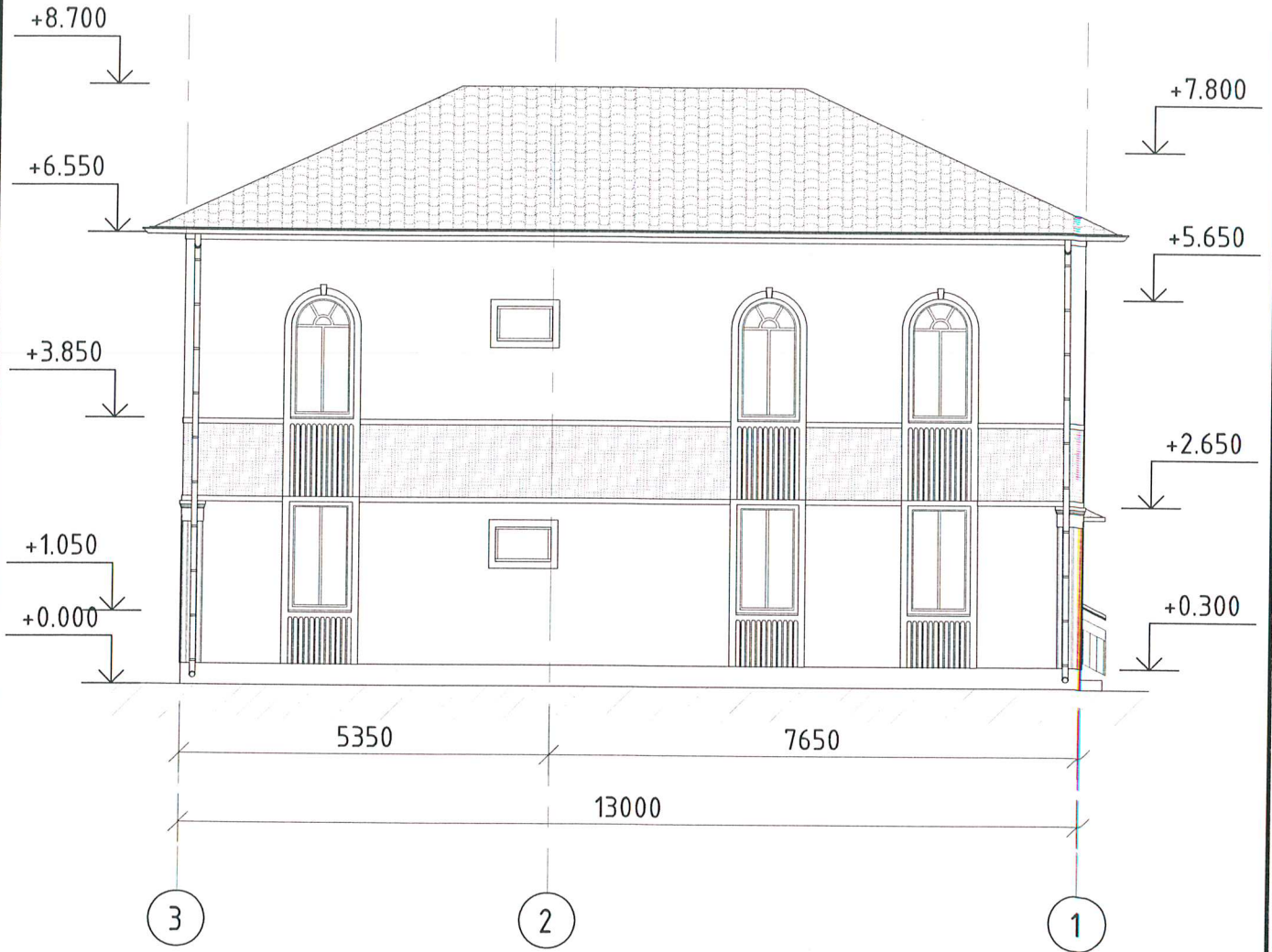
| | | | | | | | | |
|--------------------------|----------|------------|--------|---|----------|--|------|--------|
| | | | | | | 15-07-18/1-ЭП | | |
| | | | | | | г.Сочи, р-н Центральный, пер.Горького, д.18б | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ЭП | 4 | 8 |
| Индивидуальный жилой дом | | | | | | ПИК  | | |
| План кровли М1:100 | | | | | | | | |
| ГИП | | Ионов Д.А. | |  | 31.10.18 | | | |

ФАСАД В ОСЯХ 1-3



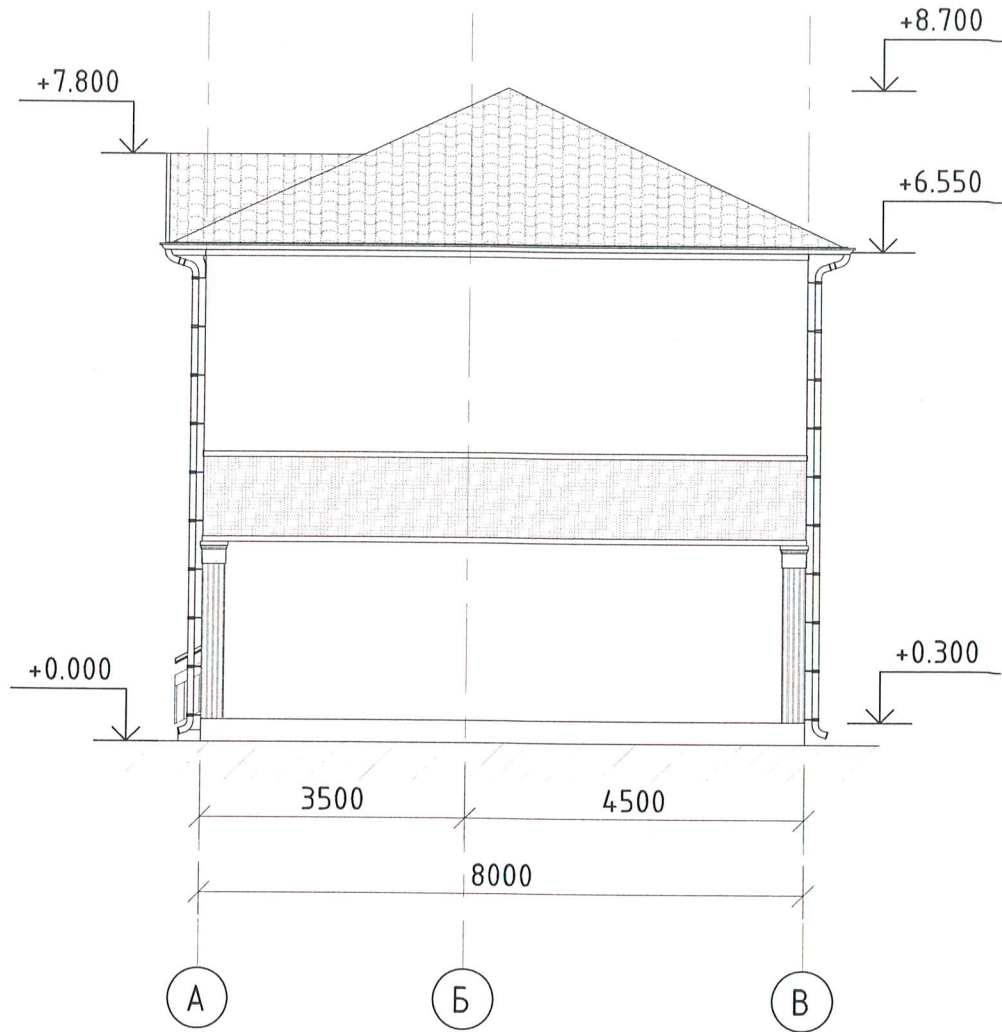
| | | | | | | | | |
|--|----------|------|--------|-------|------|--|------|--------|
| | | | | | | 15-07-18/1-ЭП | | |
| | | | | | | г.Сочи, р-н Центральный, пер.Горького, д.18б | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ЭП | 5 | 8 |
| ГИП | | | | | | Индивидуальный жилой дом | | |
| Ионов Д.А. <i>[Signature]</i> 31.12.18 | | | | | | Фасад в осях 1-3 М1:100 | | |
| | | | | | | ПИК  | | |


ФАСАД В ОСЯХ 3-1



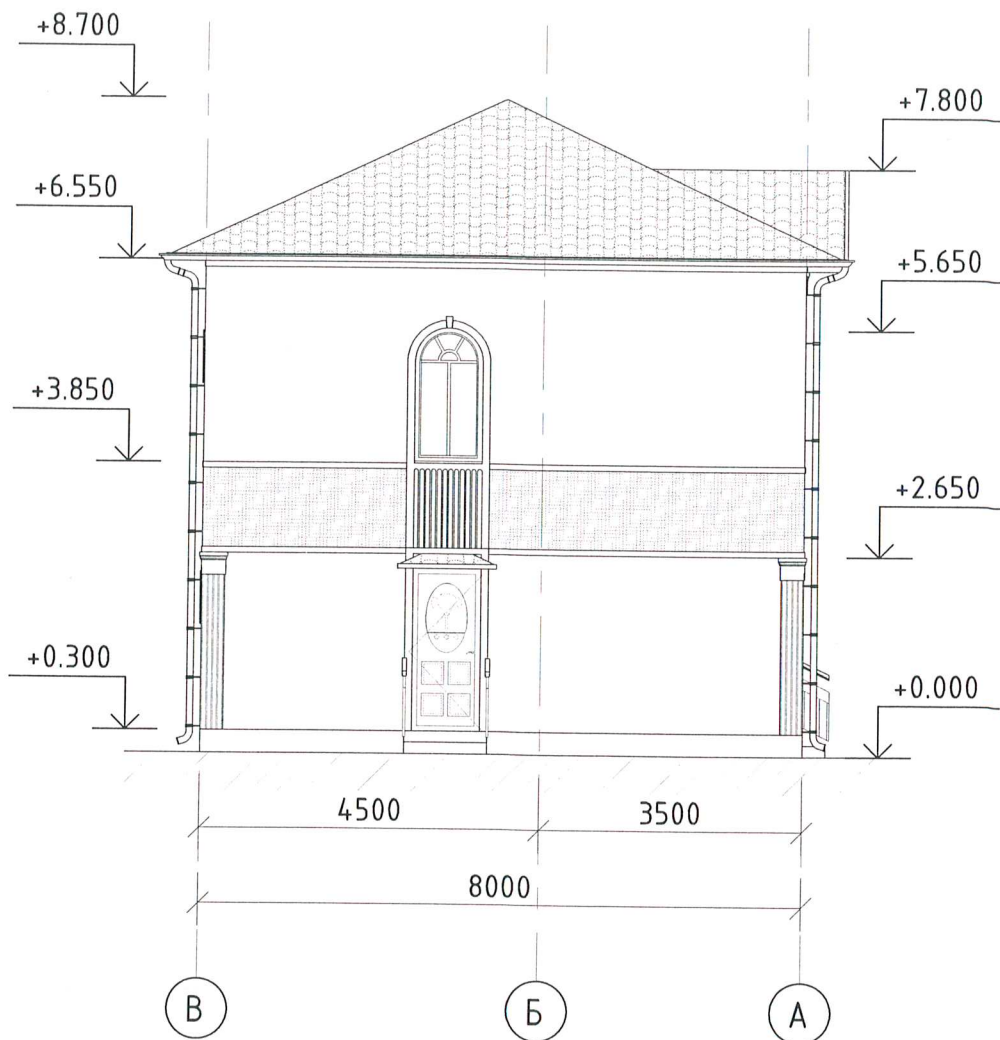
| | | | | | | | | |
|----------------------------|----------|------------|--------|--------------------|----------|--|------|--------|
| | | | | | | 15-07-18/1-ЭП | | |
| | | | | | | г.Сочи, р-н Центральный, пер.Горького, д.18б | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | |
| | | | | | | Индивидуальный жилой дом | | |
| ГИП | | Ионов Д.А. | | <i>[Signature]</i> | 31.10.18 | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ЭП | 6 | 8 |
| Фасад в осях 3-1 М1:100 | | | | | | | | |

ФАСАД В ОСЯХ А-В



| | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------|------|--------|-------|------|--|------|--------|
| | | | | | | 15-07-18/1-ЭП | | |
| | | | | | | г.Сочи, р-н Центральный, пер.Горького, д.18б | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ЭП | 7 | 8 |
| Индивидуальный жилой дом | | | | | | Фасад в осях А-В М1:100 | | |
| ГИП Ионов Д.А. <i>[Signature]</i> | | | | | | ПИК  | | |

ФАСАД В ОСЯХ В-А

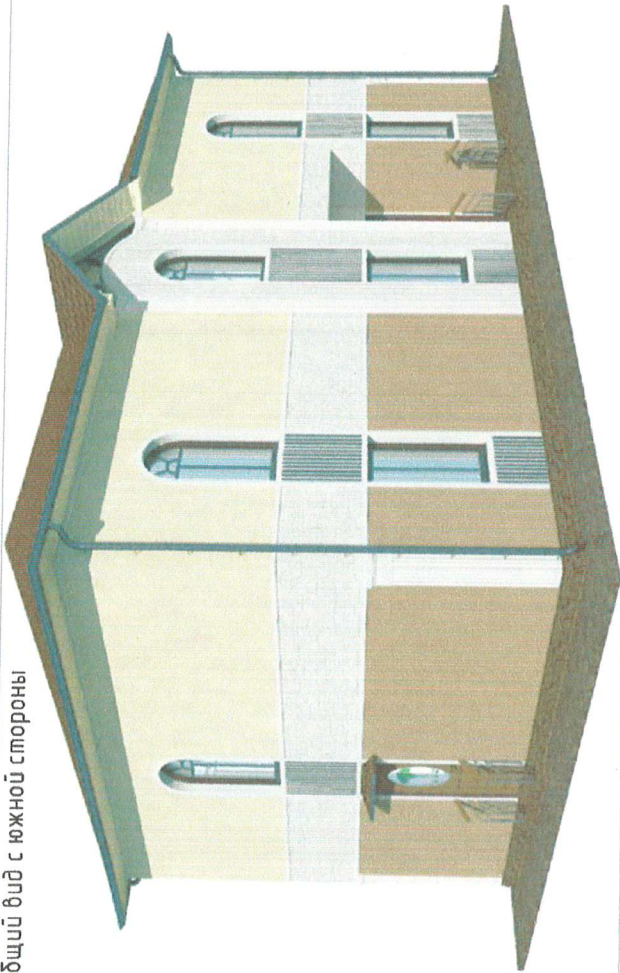


| | | | | | | | | |
|----------------------------|----------|------|--------|-------|------|--|------|--------|
| | | | | | | 15-07-18/1-ЭП | | |
| | | | | | | г.Сочи, р-н Центральный, пер.Горького, д.18б | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | ЭП | 8 | 8 |
| Индивидуальный жилой дом | | | | | | | | |
| Фасад в осях В-А М1:100 | | | | | | | | |

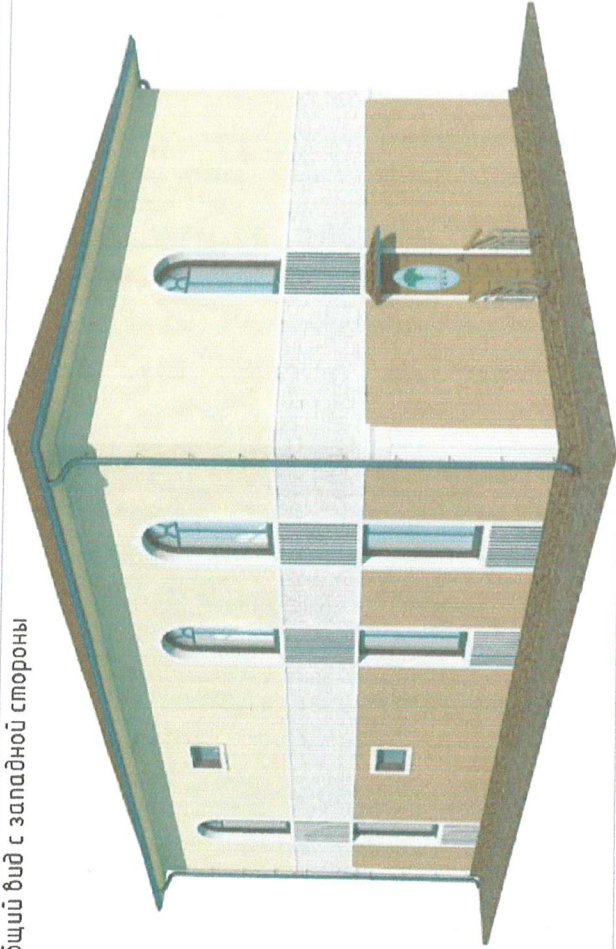
ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

15-07-18/2-ЭП

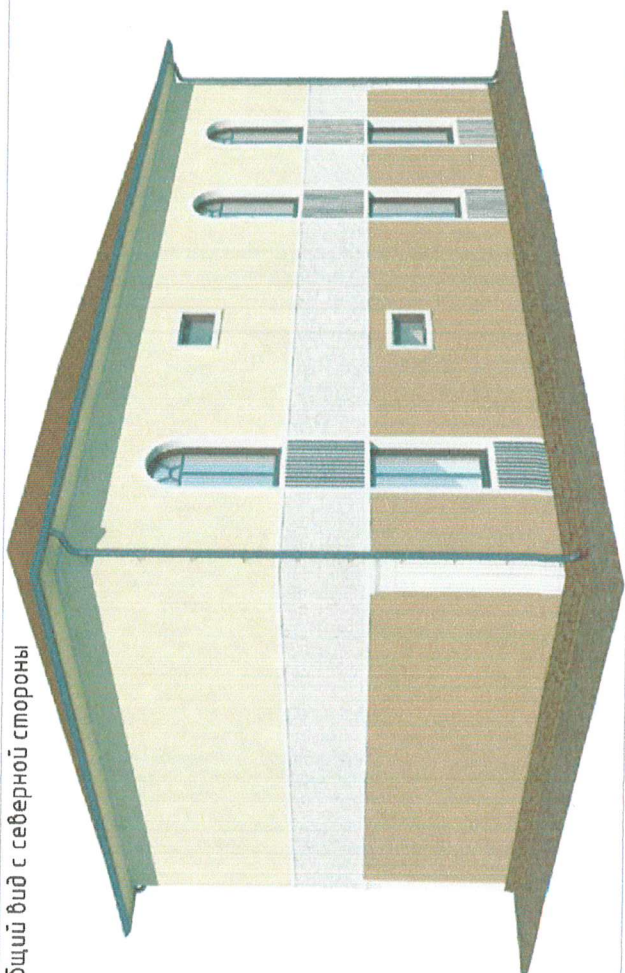
Общий вид с южной стороны



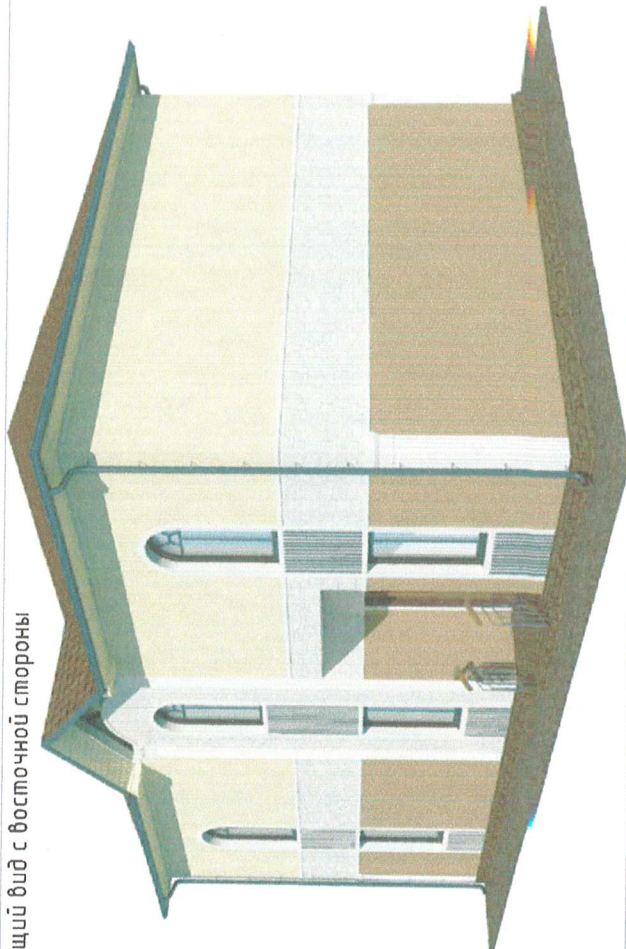
Общий вид с западной стороны



Общий вид с северной стороны



Общий вид с восточной стороны



| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------|----------|------|--------|-------|------|
| | | | | | |

Индивидуальный жилой дом

Листов

1

Развертка по пер. Горького ▲



▼ Существующее положение



| | | | | | | | |
|------|----------|------|--------|-------|------|--------------------------|--------|
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Индивидуальный жилой дом | Листов |
| | | | | | | | 2 |

