

Общество с ограниченной ответственностью  
«Земельно–архитектурная мастерская»

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

**ОБЪЕКТ: ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС): КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,  
ГОРОД СОЧИ, ХОСТИНСКИЙ РАЙОН, СНТ ЛЫСАЯ ГОРА**

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 23:49:0301006:5458**

Схема планировочной организации земельного участка

54-10/2023-ПЗУ

Сочи, 2023 год

Общество с ограниченной ответственностью  
«Земельно–архитектурная мастерская»

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

Заказчик – Юламанова М.А.

**ОБЪЕКТ: ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (АДРЕС): КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ,  
ГОРОД СОЧИ, ХОСТИНСКИЙ РАЙОН, СНТ ЛЫСАЯ ГОРА**

**КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 23:49:0301006:5458**

Схема планировочной организации земельного участка

54-10/2023-ПЗУ

Директор

Главный инженер проекта



В. А. Сушкова

М. Н. Бекасов

Сочи, 2023 год

## Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
54-10/2023-ПЗУ-С	Содержание раздела	Стр. 2
54-10/2023-ПЗУ-ТЧ	<b>Текстовая часть</b>	Стр.3-11
	а) сведения о функциональном назначении объекта строительства капитального строительства	
	б) Сведения о параметрах планируемого строительства	
	в) Сведения о запрашиваемых предельных параметрах планируемого строительства объекта капитального строительства с обоснованием запрашиваемых параметров	
	г) Сведения, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	д) Сведения с обоснованием подтверждения соблюдения технических регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий (при наличии)	
54-10/2023-ПЗУ-ГЧ	<b>Графическая часть</b>	Стр. 12-14
	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
	План благоустройства земельного участка М 1:500	
	Схема границ с особыми условиями использования территории М 1:500	
	<b>Приложения</b>	
Приложение 1	Заключение об инженерно-геологических условиях земельного участка ООО «РеалГео»	
Приложение 2	Выписка из ЕГРН от 20.06.2023 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301006:5458	
Приложение 3	Выписка из ЕГРН от 20.06.2023 на жилой дом с кадастровым номером 23:49:0301006:5124	
Приложение 4	Градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-09-0-00-2023-6386 от 09.10.2023 г.	
Приложение 5	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 08 ноября 2023 №8	

Согласовано



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

54-10/2023-ПЗУ-С

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ГИП	Бекасов		11.23
Разраб.	Гридасова		11.23

Содержание раздела

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «Земельно-архитектурная мастерская»

## Пояснительная записка

Работы выполняются на основании договора № 54-10/2023 от 25.10.2023, заключенного с собственником земельного участка Юламановой М.А. (далее - Заказчик), в соответствии с Техническим заданием на проектирование, утвержденным Заказчиком.

Заказчиком представлены следующие исходные данные и условия для подготовки схемы планировочной организации земельного участка:

- градостроительный план земельного участка от 08 сентября 2023 № РФ-23-2-09-0-00-2023-6386;

- заключение об инженерно-геологических условиях земельного участка ООО «РеалГео»;

- выписка из ЕГРН от 20.06.2023 на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301006:5458;

- выписка из ЕГРН от 20.06.2023 на жилой дом с кадастровым номером 23:49:0301006:5124.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:49:0301006:5458, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Сочи, Хостинский район, СНТ Лысая гора, принадлежит Заказчику на праве собственности (государственная регистрация права № 23:49:0301006:5458-23/235/2020-9 от 02.12.2020 г.).

Площадь земельного участка – 300 кв.м.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования земельного участка – ведение садоводства.

Согласно Карте градостроительного зонирования (Приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденным Решением Городского Собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 (далее по тексту – Правила землепользования и застройки)) участок расположен в территориальной зоне Ж-2 «малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров», градостроительные требования к которой установлены в главе 12 Правил землепользования и застройки.

Фрагмент карты градостроительного зонирования города-курорта Сочи в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.



Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования

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

54-10/2023-ПЗУ-ТЧ

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
						Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	П	1	12
				<i>Григасова</i>	11.23		ООО «Земельно-архитектурная мастерская»		
				<i>Григасова</i>	11.23				

Назначение реконструируемого на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301006:5458 объекта капитального строительства – жилой дом. Реконструируемый объект расположен на земельном участке с видом разрешенного использования – ведение садоводства. Указанный вид разрешенного использования земельного участка в территориальной зоне «Ж-2» является одним из основных видов разрешенного использования земельных участков (Таблица 9 Правил землепользования и застройки).

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ 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.

Градостроительные регламенты территориальной зоны «Ж-2» для строительства объекта индивидуального жилищного строительства установлены Правилами землепользования и застройки:

Наименование параметра	Параметр	Примечание
Минимальная длина стороны по уличному фронту, м	8	
Минимальная ширина/глубина, м	25	
Максимальный процент застройки, %	50	- 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. 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

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

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	54-10/2023-ПЗУ-ТЧ	Лист
							2

		медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.
Минимальный процент озеленения, %	30	Данный параметр включает в себя поверхность земли (надземную территорию) над подземным сооружением, используемую под озеленение.
Максимальная высота здания до конька крыши, м	12	Данный параметр не применяется: в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для школьного, начального и среднего общего образования.
Максимальная высота оград, м	2,0	
Минимальный отступ от границ земельного участка, м	3	
Коэффициент использования территории (КИТ)	0,6	<p>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.</p> <p>&lt;8&gt; - Данный параметр не применяется:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>2) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования;</li> <li>3) в отношении объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи и строительство которых ведется за счет средств бюджета бюджетной системы Российской Федерации.</li> </ol>
Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дом составляет 300 кв.м		
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		

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

54-10/2023-ПЗУ-ТЧ

Лист  
3

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.

### Сведения о параметрах планируемого строительства

Земельный участок расположен в квартале, застроенном преимущественно малоэтажными жилыми домами.

Земельный участок граничит:

с юго-запада – с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0301006:5571;

с северо-запада – с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0301006:5571;

с северо-востока – с земельным участком с кадастровым номером 23:49:0301006:5127;

с юго-востока – с территорией общего пользования проезд с ул. Лысая гора.

Рельеф участка имеет небольшой уклон. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах исследуемого участка изменяются от 58,50 м до 61,73 м.

На земельном участке в юго-восточной части расположен жилой дом с кадастровым номером 23:49:0301006:5124 общей площадью 204,4 кв.м, подлежащий реконструкции.

Существующий жилой дом расположен в 2,5 м от юго-восточной границы земельного участка, примыкающей к территории общего пользования, являющейся проездом к соседним участкам.

Жилой дом по решению собственника планируется к реконструкции путем строительства третьего этажа в габаритах первого и второго этажей с нависающими свесами кровли (для защиты ограждающих конструкций жилого дома от выпадающих природных осадков) и пристройки тамбура на первом этаже.

Облик жилого дома выполнен в современном стиле. При реконструкции будут добавлены элементы, присущие стилю «райт», - скатная кровля над надстраиваемым третьим этажом и пристраиваемым тамбуром.

На первом этаже - тамбур, кухня-гостиная, санузел.

На втором этаже – холл с лестницей, санузел, балкон, три спальни.

На третьем этаже – холл с лестницей, санузел, две спальни.

На территории рассматриваемого участка выполнено благоустройство территории, а именно, организованы площадка для отдыха и парковка автотранспорта для личного пользования.

Озеленение земельного участка составляет 98,4 кв.м (32,8% территории участка), что больше установленного градостроительным регламентом требования к минимальному проценту озеленения земельного участка (30%).

Отвод поверхностных вод организован лотками, ливневыми колодцами, с последующей очисткой в ЛОС и сбросом в ливневую сеть.

Пешеходные пути имеют непрерывную связь с внешними по отношению к участку транспортными и пешеходными коммуникациями

Территория имеет один подъезд с улицы Лысая гора.

Расположение существующего объекта, а также предлагаемые решения по реконструкции, не нарушают существующего транспортного и пешеходного движения и не противоречат функциональному назначению территории.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	54-10/2023-ПЗУ-ТЧ	Лист
							4

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

Реконструируемый жилой дом соответствует требованиям закона противопожарным расстояниям (разрывам) от фасада жилого дома до фасада зданий и сооружений на соседних участках окружающей жилой застройки.

На схеме планировочной организации отражено расположение существующего дома с планируемыми испрашиваемыми отклонениями от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, увеличения коэффициента использования территории земельного участка с соблюдением всех остальных градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны «Ж-2».

#### Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Ед.изм., кв.м	Ед.изм., %
1.	Площадь земельного участка	300,0	100
2.	Площадь застройки земельного участка	111,2	37,1
3.	Площадь твердых покрытий	90,4	30,1
4.	Площадь озеленения	98,4	32,8

#### Технико-экономические показатели объекта индивидуального жилищного строительства (параметры)

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатели до реконструкции	Показатели после реконструкции
1.	Вид разрешенного использования земельного участка Объект капитального строительства		Ведение садоводства Индивидуальный жилой дом	Ведение садоводства Индивидуальный жилой дом
2.	Площадь участка	кв.м	300,0	300,0
3.	Площадь застройки	кв.м	71,7	111,2
4.	Общая площадь, в т.ч. надземная часть подземная часть	кв.м	204,4 204,4 -	216,10 216,10 -
5.	Строительный объем, в т.ч. надземная часть подземная часть	куб.м	490,0 490,0 -	761,2 761,2 -
6.	Количество этажей, в том числе подземных	этаж	2 -	3 -
7.	Высота	м	6,34	11,41
8.	Вместимость	семья	1	1

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	54-10/2023-ПЗУ-ТЧ	Лист
							5



**Сведения о запрашиваемых предельных параметрах  
разрешенного строительства, реконструкции объекта  
капитального строительства с обоснованием запрашиваемых параметров**

Наименование параметра	Разрешенный параметр	Запрашиваемый параметр для земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301006:5458
Минимальная длина стороны по уличному фронту	8	
Минимальная ширина/глубина, м	25	
Максимальный процент застройки	50	
Минимальный процент озеленения	30	
Максимальная высота здания до конька крыши, м	12	
Максимальная высота оград, м	2,0	
Минимальный отступ от границ земельного участка, м	3	от поворотных точек земельного участка 1-2 – 2,6м; от поворотных точек земельного участка 2-3 – 2,1м; от поворотных точек земельного участка 3-4 – 2,3м
Коэффициент использования территории (КИТ)	0,6	0,8
Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, садового дома, кв.м	300	
Строительный объем объекта капитального строительства жилого назначения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства, куб.м	1200	

На рассматриваемом участке в юго-восточной части расположен двухэтажный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0301006:5124, общей площадью 204,4 кв.м, в том числе площадь эксплуатируемой кровли.

В настоящее время в целях улучшения жилищных условий возникла необходимость в реконструкции жилого дома путем надстройки (вместо эксплуатируемой кровли) третьего этажа, в котором будут размещены две спальни и санузел, а также пристройки на первом этаже для организации тамбура.

Образование помещений вместо эксплуатируемой кровли приведет к увеличению строительного объема жилого дома, а также этажности - с двух до трех этажей.

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

						54-10/2023-ПЗУ-ТЧ				Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					6

В результате реконструкции также изменится общая площадь жилого дома за счет разницы площадей от демонтажа части существующего выхода на кровлю и монтажа ограждающих конструкций образуемых помещений, а также пристройки тамбура на первом этаже с 204,4 кв.м на 216,1 кв.м.

Учитывая, что площадь земельного участка составляет 300 кв.м и коэффициент использования территории установлен 0,6, общая площадь, допустимая для возведения на земельном участке объектов капитального строительства, должна составлять не более 180 кв.м.

Однако, в данном случае оптимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства, необходимая для улучшения жизненных условий семьи, с учетом его конфигурации и внешнего облика, составляет 216,10 кв.м, следовательно требуется увеличение коэффициента использования территории составит 0,8.

Устройство помещений на третьем этаже выполняется в границах существующего контура здания. Существующее здание уже частично расположено за пределами места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Пристройка тамбура на первом этаже выполняется частично за пределами места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Проектом предусмотрена организация четырехскатной кровли над надстраиваемым третьим этажом, а также обустройство односкатной кровли над пристраиваемым тамбуром на первом этаже. Проектируемые кровли выходят за контур стен и учитывается в показатель площади застройки земельного участка.

Существующий жилой дом расположен с соблюдением установленных действующими нормативами противопожарных расстояний (разрывов) от фасада жилого дома до фасадов зданий и сооружений на соседних участках окружающей жилой застройки и после выполнения реконструкции данные разрывы также будут соответствовать нормам.

В ходе реконструкции жилого дома права и законные интересы третьих лиц не будут нарушены, так как объект располагается в границах земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Заказчику необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка и увеличения коэффициента использования территории земельного участка.

### Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Функциональное назначение проектируемого объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства).

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С1.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.4

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

							54-10/2023-ПЗУ-ТЧ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			7

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412, на земельном участке с видом разрешенного использования «ведение садоводства» допускается размещение объекта индивидуального жилищного строительства.

Согласно Правилам землепользования и застройки вид разрешенного использования земельного участка «ведение садоводства» в территориальной зоне «Ж-2» относится к основным видам разрешенного использования.

**Сведения, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которые неблагоприятны для застройки**

Габаритные размеры земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301006:5458 следующие: длина стороны по уличному фронту – 18,7 м, ширина/глубина – 15,9 м. Вместе с тем, Правилами землепользования и застройки в территориальной зоне «Ж-2» минимальная длина стороны участка по уличному фронту установлена 8 м, а минимальная ширина/глубина – 25м.

Кроме того, площадь рассматриваемого земельного участка – 300 кв.м, в то время как Правилами землепользования и застройки предельные размеры (минимальные и (или) максимальные) для земельных участков с видом разрешенного использования «ведение садоводства» установлены от 400 кв.м до 1000 кв.м.

**Вывод:** в отношении земельного участка, принадлежащего на праве собственности Юламановой Марине Анатольевне, имеются основания для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301006:5458, расположенном в СНТ Лысая гора Хостинского района города Сочи Краснодарского края, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка и увеличения коэффициента использования территории земельного участка.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:49:0301006:5458 имеются следующие неблагоприятные условия для строительства, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ:

- размеры земельного участка меньше минимальных, установленных градостроительным регламентом.

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

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	54-10/2023-ПЗУ-ТЧ	Лист
							8

**Сведения с обоснованием подтверждения соблюдения  
технических регламентов, границ зон с особыми условиями  
использования территории (при наличии)**

Сводом правил «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, утвержденными Решением Городского Собрания Сочи муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края от 28.12.2020 № 94, Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 г. № 78, регламентируется расчет автостоянок, парковочных мест, озеленения, элементов благоустройства. Вместе с тем, из анализа п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ следует, что для строительства объекта индивидуального жилищного строительства такой расчет не требуется.

На земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301006:5458 запроектировано размещение одного парковочного места для стоянки автомобиля.

Согласно «СП 55.13330.2016 Дома жилые одноквартирные Правила проектирования актуализированная редакция СНиП 31-02-2001» (раздел 1, п. 3 «Термины и определения») помещение стоянки при индивидуальном жилом доме - встроенное, пристроенное или встроенно-пристроенное помещение для хранения и (или) парковки автомобилей, не оборудованное для их ремонта и (или) технического обслуживания, кроме простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад.

Согласно «СП 113.13330 Свод правил стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*» (раздел 3 «Термины и определения») автостоянки могут располагаться в надземной или подземной части здания, в том числе на открытых площадках (террасах) и на эксплуатируемых кровлях.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

- II-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта (весь);
- «ОГП-О» - зона оползневых процессов (весь);
- зона «СИ-8» - сейсмической интенсивности 8 баллов (категории А и В) и 9 баллов (категории С). 8 баллов (категории А и В) и 9 баллов (категории С) (весь);
- зона согласования с ФСО РФ (весь);
- ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 0.4 КВ ТП-247 Ф. ДОМА ОРДЖИНИКИДЗЕ (частично 4 кв.м).

В пункте 10 Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 № 1425 (далее – Положение), указано, что на территориях округов санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения устанавливается режим хозяйственной деятельности, запрещающий всякие работы, загрязняющие почву, воду и воздух, наносящие ущерб лесам, зеленым насаждениям,

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

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	54-10/2023-ПЗУ-ТЧ	Лист
							9

ведущие к развитию эрозионных процессов и отрицательно влияющие на природные лечебные ресурсы и санитарное и экологическое состояние территорий.

В составе округа выделяется до трех зон (п. 11 Положения).

На территории второй зоны допускается строительство жилых домов при наличии централизованных систем водоснабжения и канализации (п. 13 Положения).

Водоснабжение проектируемого объекта выполнено от существующих сетей хозяйственно-питьевого водопровода в соответствии с договором.

На территории рассматриваемого земельного участка существует система бытовой централизованной канализации.

Водоотведение объекта осуществляется в существующие сети хозяйственно-бытовой канализации в соответствии с договором.

Бытовая канализация служит для отвода бытовых и близких к ним по составу стоков. На рассматриваемой территории организован централизованный сбор и отвод сточных вод посредством устройства самотечной бытовой канализации со сбросом стоков в общегородские сети города Сочи.

Строительство жилого дома было выполнено в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

Учитывая сведения из градостроительного плана, земельный участок находится в зоне оползневых процессов, однако на рассматриваемой территории выполнен комплекс мероприятий, обеспечивающий инженерную защиту территории, включающий: регулирование временных и постоянных водотоков, устройство ливнеотводов для отвода поверхностных вод, гидроизоляцию заглубленной части здания. Также участок расположен в зоне «СИ-8» - сейсмической интенсивности 8 баллов (категории А и В) и 9 баллов (категории С). 8 баллов (категории А и В) и 9 баллов (категории С), поэтому при строительстве существующего жилого дома были учтены положения «СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*».

Проектную документацию на реконструкцию жилого дома до проведения работ необходимо предоставить для согласования с органами ФСО РФ, так как земельный участок расположен в зоне согласования.

Рассматриваемый земельный участок частично (4 кв.м) расположен в охранной зоне электросетевого хозяйства, проектом работы в данной зоне не предусмотрены и поэтому не будет нарушена безопасная работа электросетевого хозяйства.

При реконструкции будут учтены противопожарные, сейсмические, строительные нормы и правила, а также 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.

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.

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

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	54-10/2023-ПЗУ-ТЧ	Лист
							10



Схема планировочной организации земельного участка М1:500



Номер на генплане	Наименование и обозначение	Кол-во этажей		Высота здания, м	Площадь, м²					Строительный объем, м³			
		надземных	подземных		Застройки		Общая			Надземная часть	Подземная часть	Всего	
					Здания	Всего	Жилая	Надземная часть	Подземная часть				Всего
1	Индивидуальный жилой дом (реконструируемый)	3	0	11,41	111,2	111,2	92,80	216,10	0,00	216,10	761,2	0,0	761,2

№п/п	Наименование	Ед.изм. кв.м.	Ед.изм. %
1	Площадь земельного участка	300,0	100,0
2	Площадь застройки	111,2	37,1
3	Площадь покрытий (тротуары, дорожки, отмостки, стоянки и т.п.)	90,4	30,1
4	Площадь озеленения	98,4	32,8

Условные обозначения		Условные обозначения	
	Граница земельного участка		Реконструируемый индивидуальный жилой дом
	Границы земельных участков, состоящих на кадастровом учете		Озеленение земельного участка
	Расстояние, (м)		Существующий подъезд к земельному участку
	Расстояние от дома до границы участка, (м)		Твердые покрытия
	Номер поворотной точки земельного участка		Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений по Градостроительному плану
	Надземная часть здания с учетом свесов кровли		Границы здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

						54-10/2023-ПЗУ		
						Жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301006:5458 расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, СНТ Лысая гора		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
					11.23			
Директор		Сушкова В.А.			11.23			
Выполнил		Гридасова З.К.			11.23			
						П		1
						Схема планировочной организации земельного участка М1:500		ООО "Земельно-архитектурная мастерская" г. Сочи 2023 г.

План благоустройства земельного участка М1:500



Условные обозначения	
	Граница земельного участка
	Границы земельных участков, состоящих на кадастровом учете
	Расстояние, (м)
	Расстояние от дома до границы участка, (м)
	1 Номер поворотной точки земельного участка
	Надземная часть здания
	Реконструируемый индивидуальный жилой дом
	Озеленение земельного участка
	Существующий подъезд к земельному участку
	Твердые покрытия
	Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений по Градостроительному плану
	Границы здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
	Уличная мебель
	Высаживаемые зеленные растения

						54-10/2023-ПЗУ		
						Жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301006:5458 расположенный по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Хостинский район, СНТ Лысая гора		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
					11.23			
Выполнил		Гридасова З.К.			11.23			
						П 2		
						План благоустройства земельного участка М1:500		
						ООО "Земельно-архитектурная мастерская" г. Сочи 2023 г.		



