

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
Текстовая часть		
1	Содержание	
2	Введение	
3	Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки обоснования	
4	Анализ утвержденной градостроительной документации	
5	Обоснование возможности отклонений от предельно - допустимых параметров разрешенного строительства	
5.1	Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности	
5.2	Обоснование соблюдения норм инсоляции при размещении зданий	
5.3	Санитарно-защитные зоны	
6	Технико - экономические показатели	
7	Сводная таблица	
Графическая часть		
	Схема запрашиваемых отступов от границ земельного участка М 1:200	1
	Планы первого этажа М1:100;	2
	Фасады в осях М 1:100	3

2. Введение

Цель работы определить соответствие запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка на земельном участке расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р-н Симферопольский, с.п. Николаевское, пгт Николаевка, ул Набережная, з/у 1а (кн 90:12:000000:3559) с видом разрешенного использования 4.6 Общественное питание.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки последующей эксплуатации объектов капитального строительства. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов обязательно.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование которое соответствует видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расчетным показателям, указанным в соответствующем градостроительном регламенте. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

Согласно ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом

Основными задачами обоснования являются:

- анализ окружающей территории с целью выявления факторов, способных повлиять на условия проживания и состояния окружающей среды
- обоснование соответствия требованиям технических регламентов с учетом отклонения от предельно-допустимых параметров разрешенного строительства (в части сокращения отступов от границ земельного участка)

Результатом работы является обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочей нормативной документации.

3. Характеристика территории и местоположение объекта в период подготовки обоснования

Анализируемый земельный участок располагается по адресу: Республика Крым, р-н Симферопольский, пгт Николаевка, ул Набережная. Земельный участок имеет площадь 290 кв.м. Разрешенное использование земельного участка: 4.6 Общественное питание

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале с номером 90:12:030102 и граничит со всех сторон с землями общего пользования

Природно-климатические характеристики:

Рассматриваемый земельный участок находится в строительно-климатическом районе III-Б, согласно СП 131.13330.2020 "Строительная климатология" данный район характеризуется следующими природно-климатическими показателями согласно СП 20.13330.2018 "Нагрузки и воздействия:

- снеговая нагрузка – 0,5 кН/м²
- ветровая нагрузка II р-н – 0,30 кПа 0,50 кН/м²
 - наружная температура холодной пятидневки – 18С
 - расчетная сейсмичность – 7 баллов

Интенсивность сейсмических воздействий в баллах шкалы MSK-64 определена по комплексу карт ОСР-97

Дополнительных негативных местных геологических условий, требующих увеличения расчетных сейсмических нагрузок не выявлено.

4. Анализ утвержденной градостроительной документации

Анализ материалов генерального плана и Правила землепользования и застройки муниципального образования Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым показывает, что земельный участок с кадастровым номером 90:12:000000:3559 относится к территориальной зоне (О-1). Зоны делового, общественного и коммерческого назначения

Согласно ст 41 ПЗЗ Николаевского сельского поселения, вид использования 4.6 Общественное питание.

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

Максимальная вместимость объектов общественного питания – 150 мест

Минимальный размер земельных участков: При числе мест, га на 100 мест: до 50 мест – 0,25 га; свыше 50 до 150 мест – 0,15 га;

Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;

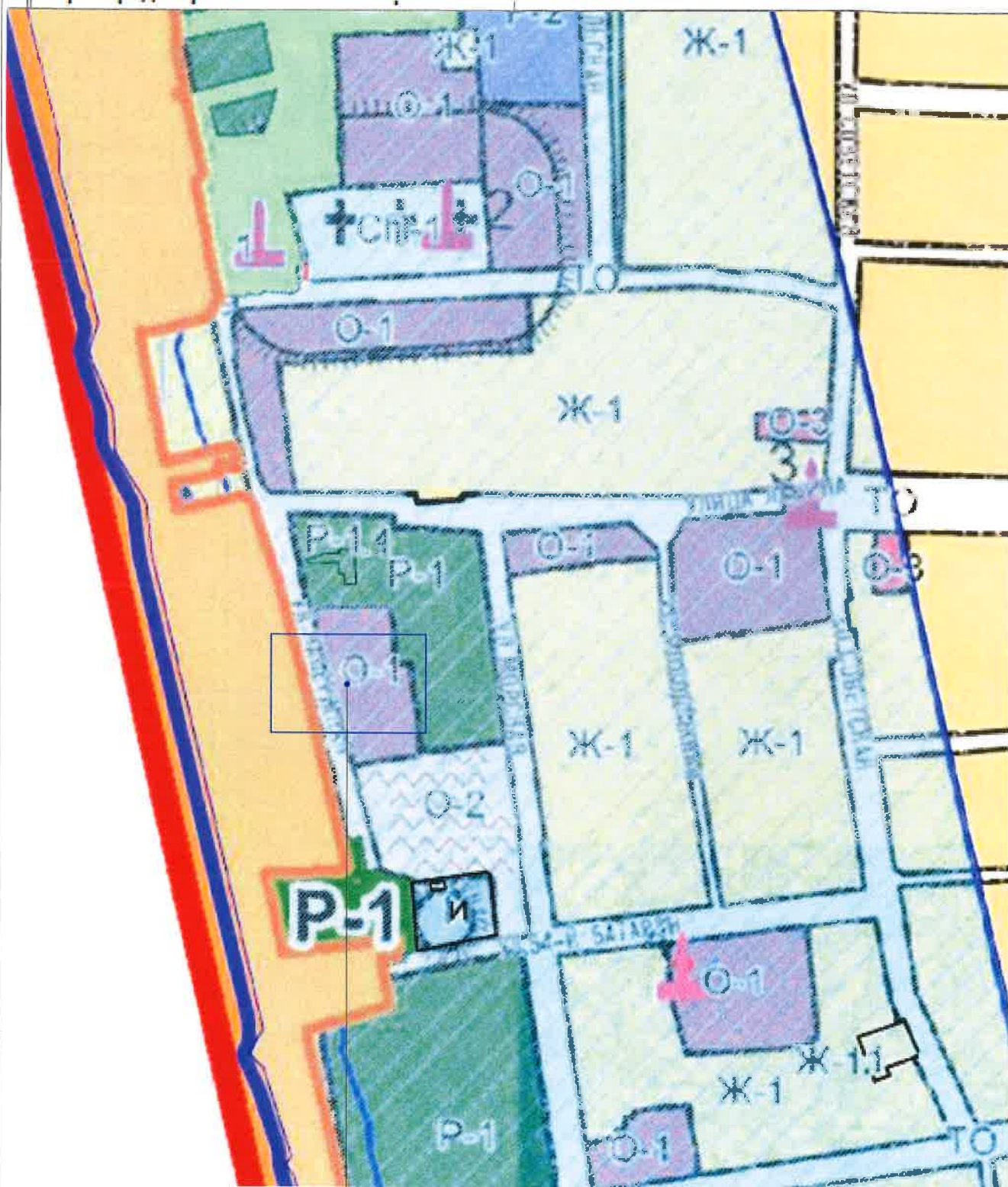
Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 10 м; от красной линии проездов – не менее 5 м. В условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

Максимальное количество этажей – 3;

Параметры застройки:

Максимальный коэффициент застройки земельного участка (Кз) – 0,8

Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка (Кпз) – 2,4.



Рассматриваемый зу кн 90:12:000000:3559

5. Обоснование возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

Согласно ст.40 п.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов

Рассматриваемый земельный участок площадью 290 кв.м. что меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков согласно ПЗЗ Николаевского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, что является негативным фактором и основанием для для отклонения от предельных параметров строительства.

На земельном участке расположен объект незавершенного строительства кн 90:12:030101:612, площадью 134,4, с фактическими параметрами 14,56 м на 9,525 м и следующими минимальными отступами от границ земельного участка до наружных стен здания: с Северной стороны – 2,26 м, с Западной – 1,19 м, с Восточной – 1,075 м, с Южной – 5,88 м.

Приведение отступов в соответствие с ПЗЗ Николаевского сельского поселения, технически невозможно без демонтажа и нарушения целостности несущей способности существующих конструкций.

Так же существующее расположение объекта незавершенного строительства на участке не нарушает права смежных землепользователей, так как не имеет смежных границ с другими участками и окружен только территорией общего пользования

Предлагаемые эскизные решения о достройке, разрабатывались с учетом требований норм пожарной безопасности согласно СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" описанные в пункте 5.1 настоящего заключения.

Учитывая вышеперечисленные факторы считаем возможным предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в рамках расположения существующего объекта незавершенного строительства с отступами от границ с Северной стороны – 2,26 м, с Западной – 1,19 м, с Восточной – 1,075, с Южной – 5,88 м.

5.1. Обоснование соблюдения норм пожарной безопасности

Размещение объекта незавершенного строительства на земельном участке соответствует требованиям "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 №123ФЗ и СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Класс функциональной пожарной опасности, согласно статьи 32 Федерального закона от 22.07.2008 №123ФЗ №123ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Наименование здания, сооружения: Нежилое здание

Идентификационные признаки здания, сооружения:

- одноэтажное.

- К объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит.

- Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - отсутствует.

- Не относится к ОПО.

Уровень ответственности - нормальный;

срок эксплуатации здания или сооружения и их частей - 50 лет.

категория сложности объекта - И;

класс сооружения - КС-2;

степень огнестойкости здания или сооружения - II;

класс конструктивной пожарной опасности - С0

класс функциональной пожарной опасности - Ф1

Площадь земельного участка кв. 290 кв.м. Площадь застройки общая - 134,4 кв.м. Предотвращение пожаров достигается исключением условий образования горючей среды и исключением условий образования в горючей среде источников зажигания, что обеспечивается максимально возможным применением негорючих веществ и материалов; своевременным удалением пожароопасных отходов; применением соответствующего электрооборудования с быстродействующими средствами защитного отключения; устройством молниезащиты и пр.

Система противопожарной защиты направлена на предохранение людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара, ограничение последствий пожара; снижение динамики нарастания опасных факторов пожара, эвакуацию людей в безопасную зоны и тушение пожара, что достигается объемно-планировочными решениями и проектированием путей безопасной эвакуации людей при пожаре, устройством систем обнаружения и оповещения людей о пожаре, применением строительных конструкций с соответствующими пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, ограничением пожарной опасности поверхностных слоев строительных конструкций на путях эвакуации. Организационно-технические мероприятия обеспечиваются выполнением требований пожарной безопасности на стадиях проектирования, строительства, эксплуатации.

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III	II, III	IV	IV, V
		С0	С1	С0, С1	С2, С3
Жилые и общественные					
I, II, III	С0	6	8	8	10
II, III	С1	8	10	10	12
IV	С0, С1	8	10	10	12
IV, V	С2, С3	10	12	12	15
Производственные и складские					
I, II, III	С0	10	12	12	12
II, III	С1	12	12	12	12
IV	С0, С1	12	12	12	15
IV, V	С2, С3	15	15	15	18

Обоснование противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями, обеспечивающих пожарную безопасность.

Противопожарные расстояния между рассматриваемым зданием и существующими зданиями принимается в зависимости от степени огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности, согласно табл. 1 СП 4.13130.2013.

Планировочное решение малоэтажной застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 метров (пункт 8.17 СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям).

Рассматриваемый объект незавершенного строительства имеет класс функциональной опасности Ф1, II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности – С0. Здание располагается в местности, где отсутствуют производственные здания.

Согласно п. 4.12 СП.4.13130.2013 противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности. Суммарная площадь в пределах периметра застройки, учитывая реконструируемое здание, не превышает 800м²

Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, является противопожарной 1-го типа. Требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечены с двух направлений. Таким образом, противопожарное расстояние между рассматриваемым объектом незавершенного строительства и существующими зданиями на смежных земельных участках не нормируется.

В соответствии с п. 8.1, 8.3 СП 4.13130.2013, к зданию класса функциональной пожарной опасности Ф1 высотой менее 12 м допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей, с одной стороны. К проектируемому зданию подъезд пожарных машин по твердому покрытию обеспечен. Ширина проездов не менее 5 м (при нормируемой ширине 3,5 м при высоте зданий до 12 м). Согласно п. 8.7 СП 4.13130.2013, в общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Тупиковых проездов не предусмотрено. Устройство подъездов обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей. Конструкция дорожной одежды, асфальтированных площадок, тротуаров рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей, обеспечивает необходимый маневр пожарных автомобилей (п. 8.9 СП 4.13130.2013).

Принимая во внимание вышеперечисленное, имеется основание полагать что данное расположение объекта незавершенного строительства соответствует нормам пожарной безопасности.

5.2 Обоснование соблюдения норм инсоляции при размещении зданий.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий", требования к облучению поверхностей и пространств прямыми солнечными лучами (инсоляции) предъявляются при размещении объектов, в проектах планировки и застройки микрорайонов и кварталов, проектов строительства и реконструкции отдельных зданий и сооружений и при осуществлении надзора за строящимися и действующими объектами. Инсоляция является важным фактором, оказывающим оздоравливающее влияние на среду обитания человека и должна быть использована в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки. Нормативная продолжительность инсоляции устанавливается на определенные календарные периоды с учетом географической широты местности. Для южной зоны (южнее 48° с.ш.) – с 22 февраля по 22 октября.

Согласно построенной карте теней на 10 часов 00 минут, на 12 часов 00 минут и на 14 часов 00 минут проектируемое здание не затеняет существующие здания и сооружения находящиеся в непосредственной близости. Так же и существующая застройка не препятствует инсоляции проектируемой пристройки. Непрерывная инсоляция осуществляется на протяжении всего светового дня. Таким образом, принятые проектные решения удовлетворяют требованиям технических регламентов в области инсоляции.

5.3 Зоны с особыми условиями территории

ЗООИТ Водоохранная зона (ВОЗ) Черного моря на территории Республики Крым (Симферопольский муниципальный район)

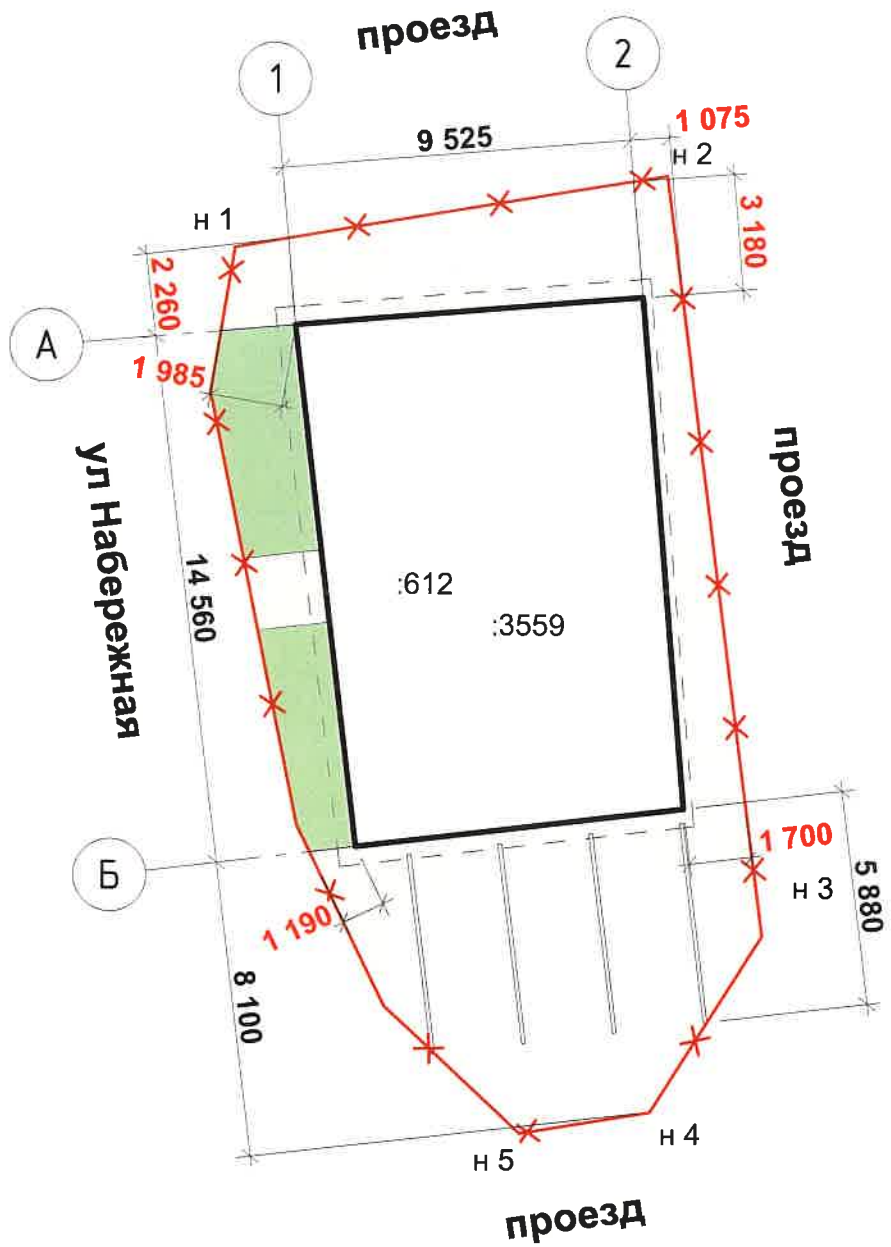
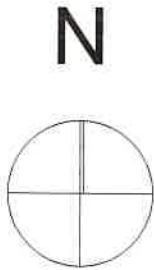
6. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Количество этажей	эт.	1
2	Площадь застройки	м ²	134,4
3	Общая площадь	м ²	105,4
4	Строительный объем здания	м ³	2 100

7. Сводная таблица

Наименование параметра	Значение по ПЗЗ	Значение по противопожарным нормам	Значение по проекту
Максимальная этажность	до 3	-	1
Коэффициент застройки (Кз)	0,8	-	0,47
Процент застройки (%)	80	-	46,4
Коэффициент плотности застройки (Кпз)	2,4	-	0,47
Расстояние до границы участка с Северно стороны, м	5	-	2,26
Расстояние до границы участка с Южной стороны, м	5	-	5,88
Расстояние до границы участка Западной стороны, м	10	-	1,19
Расстояние до границы участка с Восточной стороны	5	-	1,075
Высота здания от отмостки до максимально высокой его части, м	-	-	4,7

Схема планировочной организации земельного участка М 1:200



Условные обозначения

- X— Граница земельного участка
- Граница смежного зу
- Рассматриваемый объект
- Проектируемые покрытия
- Дорога/проезд
- Озеленение в границах участка

Технико-экономические показатели по схеме планировочной организации земельного участка

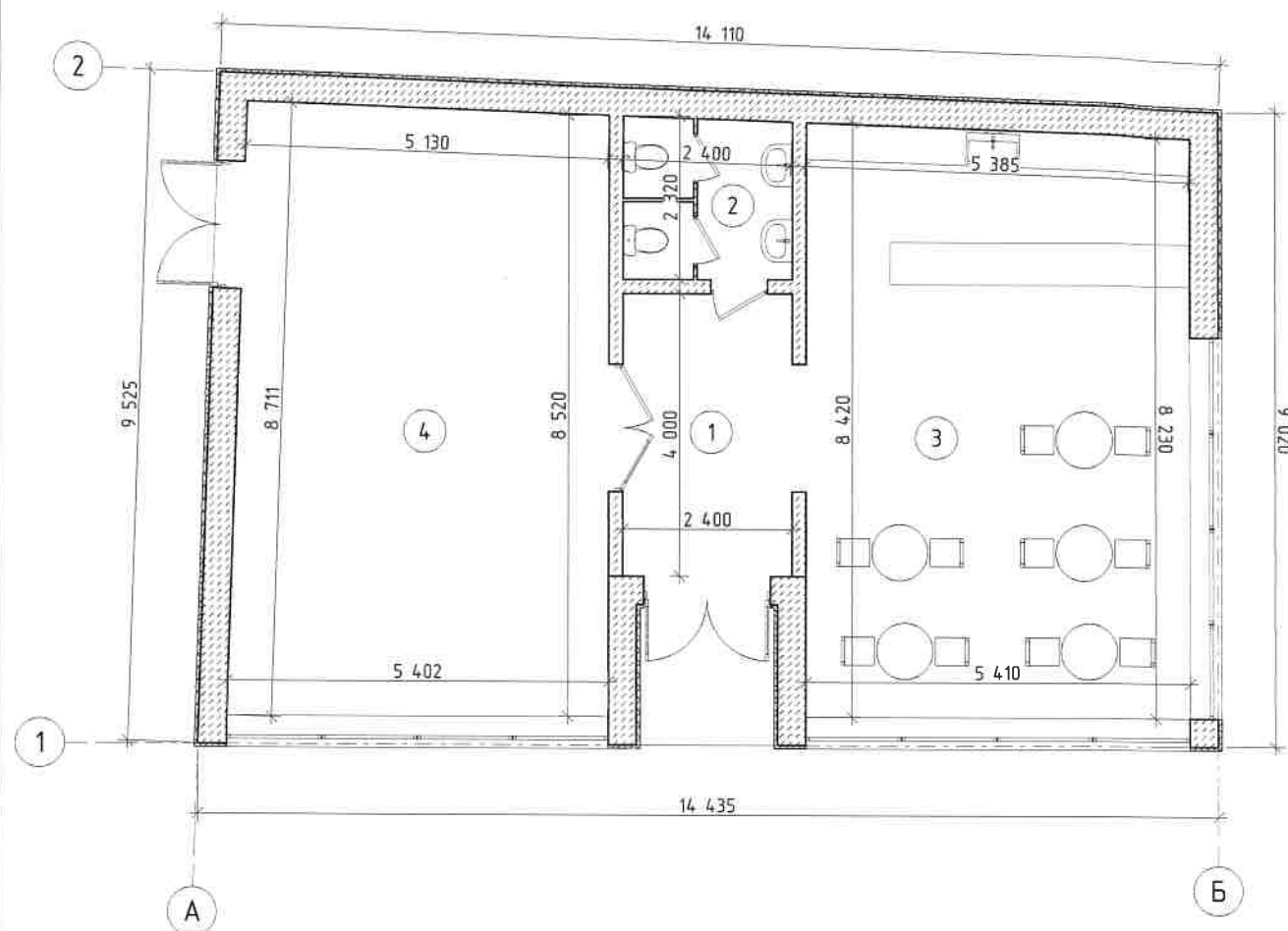
№ п/п	Наименование	Площадь в	
		м²	%
1	Площадь участка	290,0	100
2	Площадь застройки	134,4	46,4
3	Площадь проектируемых покрытий	120,0	41,4
4	Площадь озеленения	35,6	12,2
5	Коэффициент застройки (Кз)	0,47	
6	Коэффициент плотности застройки (Кпз)	0,47	

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Этажность здания	эт.	1
2	Площадь застройки	м²	134,4
3	Общая площадь	м²	105,4
4	Строительный объем здания	м³	470,0

522-26					
Закключение индивидуального предпринимателя о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р.-н Симферопольский, с.п. Николаевское, пгт Николаевка, ул. Набережная, з/у 1а (кн90.12.000000.3559)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал Османов Б.З.					
Схема планировочной организации земельного участка М 1:200				Стадия	Лист
				ЭП	1
				Листов	3
				ИП Османов Бекир Зуфер оглы	

План первого этажа М1:100



Экспликация помещений

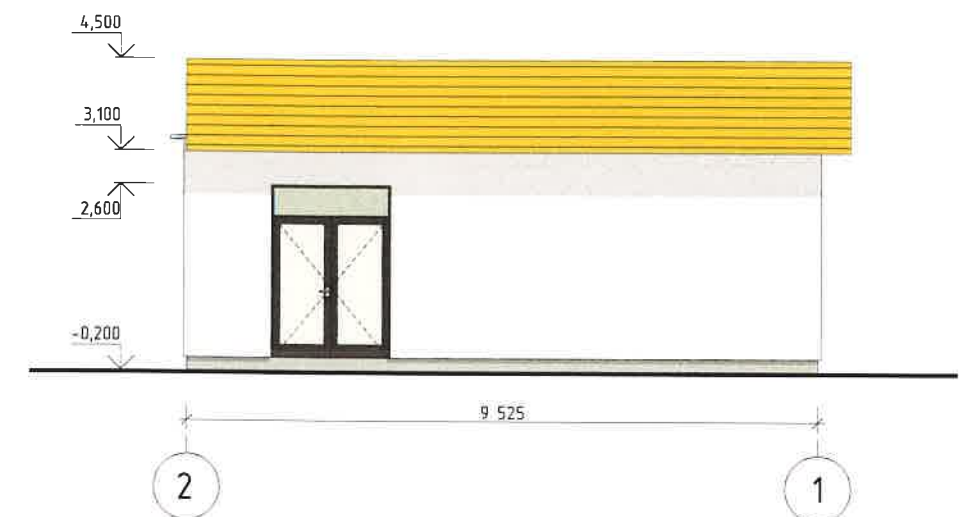
№ по/п	Наименование	Площадь кв. м.
1	Фестиваль	9,6
2	Санузел	5,5
3	Обеденный зал/бар	44,9
4	Кухня	45,4
	Общая площадь	105,4

						522-26		
						Заключение индивидуального предпринимателя о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м.р.-н Симферопольский, с.п. Николаевское, пгт Николаевка, ул. Набережная, з/у 1а (кн90.12.000000.3559)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Османов Б.З.					ЭП	2	4
План первого М 1:100;						ИП Османов Бекир Зуфер оглы		

Фасад в осях А-Б



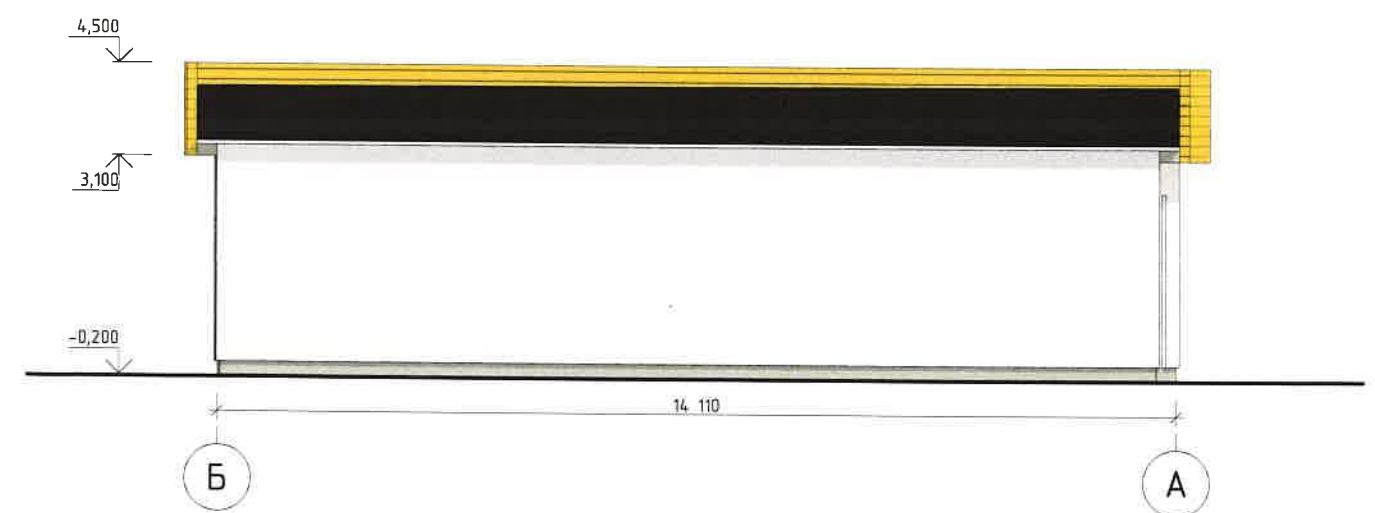
Фасад в осях 2-1



Фасад в осях 1-2



Фасад в осях Б-А



						522-26		
						Заключение индивидуального предпринимателя о соответствии запрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, м-р-н Симферопольский, с.п. Николаевское, пгт Николаевка, ул Набережная, з/у 1а (кв90.12.000000.3559)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
							ЭП	3
Разработал Османов Б.З.						Листов		
						3		
						ИП Османов Бекир Зуфер оглы		
						Фасады в осях М 1:100		