Lux House

ООО «Lux House» 386001, г.Магас, ул.И.Зязикова,56В, п.6
Тел: +7 (938) 005-23-32
e-mail: lux.house06@mail.ru

СРО – П-153-30032010

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

«Строительство кафе в г.Магас, РИ»

Генеральный директор_____ Л. Б. Батыжева

Главный инженер проекта_____ Л.Б. Батыжева

Изм.	№док.	Подпись	Дата

2026

ПРОЕКТНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства «Строительство кафе в г.Магас, РИ» с включением информации о соблюдении требований технических регламентов в отношении земельного участка с кадастровым номером 06:06:0100006:4203, расположенного Российская Федерация, Республика Ингушетия, г. Магас.

Настоящее проектное обоснование подготовлено в рамках обращения Торшхоева И.М. в администрацию МО "Городской округ Город Магас", с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства:

- В связи с неблагоприятными характеристиками участка (а именно сложная конфигурация и малый размер), которые мешают соблюдению регламентов.

Невозможность соблюдения правил землепользования и застройки из-за физических особенностей.

Данные отступления не нарушают права третьих лиц и требования пожарной безопасности.

Земельный участок 06:06:0100006:4203 под планируемую застройку находится в арендном пользовании у Торшхоевой И.М., на основании договора аренды №1080 от 19.07.2017г.. Торшхоева И.М. планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта "Строительство кафе в г.Магас, РИ".

Площадь земельного участка составляет 102 кв.м.

По существу вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в отношении земельного участка с кадастровым номером 06:06:0100006:4203 сообщаем следующее:

1. Об общей площади застройки, местах расположения объектов с описанием их расчетных параметров (общей площади объектов, этажности и т.д.).

1.1. Торшхоева И.М. планирует строительство на данном участке здание кафе со следующими характеристиками:

Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во	Примечание
Этажность	эт.	2	
Количество этажей (с учетом подвала)	эт.	2	
Площадь застройки	м2	102,72	
Общая площадь здания	м2	161,55	по внутреннему периметру наружных стен
Площадь с твердым покрытием	м2	98,55	
Строительный объем здания.	м3	708,77	
- надземная часть:	м3	708,77	

2. О предельных параметрах разрешенного строительства. Сравнение расчетных параметров объекта с предельными параметрами разрешенного строительства, предусмотренными регламентами соответствующей зоны.

2.1. Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешённого строительства объектов капитального строительства, по своему функциональному назначению, содержатся в ГК РФ Статья 38. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Вывод: размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением двух параметров:

- минимальная площадь земельных участков для кафе и ресторанов при реконструкции существующих зданий минимальный размер может составлять 0,04 га (40 м²), при новом строительстве — 0,08 га (80 м²).

При этом, кафе располагается в зоне, где минимальная площадь для объектов коммунальных услуг не установлена, могут действовать местные нормативы

- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения гостиниц при новом строительстве.

3. О наличии характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки.

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:
- конфигурация и размеры земельного участка;

- экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

3.1. Минимальная площадь земельных участков для кафе и ресторанов

Тип объекта: Фастфуд (300-500 м²), кафе (400-600 м²), ресторан (800-1500 м²).

Строительные нормы: Необходимо учитывать отступы от границ участка (обычно 5 метров).

Функционал: Наличие летней веранды, парковки, зоны разгрузки товаров увеличивает требуемую площадь.

Реконструкция: При реконструкции существующих зданий минимальный размер может составлять 0,04 га (40 м²), при новом строительстве — 0,08 га (80 м²).

3.4. Экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов. Рассматриваемый земельный участок застраивается в составе комплекса зданий. С учетом комплексного освоения территории застройки затраты на инженерную подготовку территории, на строительство и вынос магистральных инженерных коммуникаций, создание новой инженерной и транспортной инфраструктуры весьма значительны. При освоении каждого земельного участка в рамках комплекса, затраты ложатся в долях на конкретный объект.)

При соблюдении пунктов градостроительных регламентов, требующих отклонений от указанных предельных параметров ПЗЗ М.о. г. Магас, в рамках земельного участка с к.н. 06:06:0100006:4203, необходимо: - уменьшение площади.

При этом проектируемый объект потеряет в инвестиционной привлекательности, станет достаточно затратным по земельным ресурсам, по инженерной инфраструктуре, по расходам на ПИР, что отрицательно скажется на стоимости квадратного метра и решении о строительстве объекта;

Вывод: На данном земельном участке невозможно осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от показателей.

4. О соблюдении технических регламентов.

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

На указанном земельном участке предусмотрено размещение объекта «Строительство кафе в г.Магас, РИ».

ООО «Люкс Хаус» разработал эскизный проект (прил.1), содержащий основные технологические и конструктивные решения. Проектными решениями намечен комплекс инженерно-технических мероприятий по повышению тепловой защиты ограждающих конструкций здания; намечен комплекс мероприятий по созданию доступной среды для маломобильных групп населения (МГН) и инвалидов. Предусматривается возможность беспрепятственной эвакуации людей из помещений и с территории здания, обеспечение свободного подъезда и путей ввода спасательных сил и средств. Проектные решения обеспечивают пожарную безопасность здания, а также санитарно-эпидемиологическую безопасность при эксплуатации объекта.

Таким образом, решения, содержащиеся в эскизном проекте, подтверждают соблюдение требований технических регламентов, так как обеспечивают пожарную, санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность, а также необходимое благоустройство и озеленение территории.

Вывод: для указанного земельного участка при отклонении от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства требования технических регламентов соблюдаются. Размещение представленного объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями считается возможным.

ООО «Люкс Хаус» Ген.директор _____ Батыжева Л.Б.

Перечень
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" в 2021

29. СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Разделы 1 (пункт 1.1), 6 (абзац первый пункта 6.1), 7 (пункт 7.1 (за исключением абзацев первого, третьего и примечания 1)), 8 (пункты 8.6 (за исключением абзаца первого), 8.9 (за исключением абзаца второго), 8.13 (за исключением абзаца первого), 8.14, 8.15 (за исключением абзаца второго), 8.18, 8.26), 9 (пункты 9.3, 9.5 - 9.11, 9.13, 9.20, 9.21, 9.27), 10 (пункт 10.3), 11 (пункты 11.4 (за исключением таблицы 11.1а), 11.5 (за исключением таблицы 11.2а), 11.6, 11.7, 11.9, 11.10, 11.12 (за исключением абзацев первого и второго), 11.14, 11.16, 11.21 - 11.25, 11.26 (за исключением абзаца девятого), 11.27, 11.29, 11.36, 11.38 - 11.41), 12 (пункты 12.4, 12.5, 12.14, 12.16, 12.18, 12.20, 12.21, 12.23 - 12.26, 12.29, 12.30 (за исключением второго предложения), 12.38, 12.39, 12.40 (за исключением второго предложения), 12.41 (за исключением абзаца второго)), 13 (пункты 13.1, 13.2, 13.4 - 13.6), 14 (пункты 14.6, 14.9 (за исключением абзаца первого), 14.14, 14.20, 14.21 (примечание 2), 14.23, 14.26 (за исключением примечания), 14.28).

Постановление Правительства РФ от 02.10.2025 N 1521

5. Требования к земельным участкам размещения кафе и ресторанов
5.1 Размещение кафе и ресторанов должно соответствовать требованиям [5], СП 42.13330, генеральным планам и проектам планировки и застройки территорий населенных пунктов.

На земельном участке размещения кафе должны быть предусмотрены устройства (пандусы, подъемники и др.), обеспечивающие доступность для МГН общественных зон здания и земельного участка в соответствии с СП 59.13330 и СП 136.13330.
5.2 Площадь земельного участка для размещения кафе устанавливается заданием на проектирование.

В составе земельного участка кафе, кроме зоны размещения кафе, по заданию на проектирование предусматривают:

- досуговые площадки.