

Общество с ограниченной ответственностью «Ангел АРТСтудия»

ООО «Ангел АРТСтудия»

Архитектурно – проектная мастерская
СРО Ассоциация «Архитекторы Черноморья» города Сочи



Angel ART Studio

354000, Краснодарский край, г.Сочи,
Центральный район, ул.Навагинская, 5, оф.6
р/счет 40702810300170000343
КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар
К/сч 30101810200000000722, БИК 040349987, ИНН 2303027020

e-mail: Angelartstudio@yandex.ru

+7 (862) 255-16-58, (918) 439-11-09, (918) 951-42-16

Web saim: <http://Angelartstudio.ru/>

**Схема планировочной организации земельного участка
планируемого строительства «Бизнес-центра» по ул. Горького №21
в Центральном районе г. Сочи Краснодарского края.
(Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204012:48)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
на земельном участке

23/08/2-19-Доп-4-ПЗ

ТОМ II

Сочи 2021

Общество с ограниченной ответственностью «Ангел АРТСтудио»

ООО «Ангел АРТСтудио»

Архитектурно – проектная мастерская
СРО Ассоциация «Архитекторы Черноморья» города Сочи



Angel ARTStudio

354000, Краснодарский край, г.Сочи,
Центральный район, ул.Навагинская, 5, оф.6
р/счет 40702810300170000343
КБ «Кубань Кредит» ООО г. Краснодар
К/сч 30101810200000000722, БИК 040349987, ИНН 2303027020

e-mail: Angelartstudio@yandex.ru

+7 (862) 255-16-58, (918) 439-11-09, (918) 951-42-16

Web саm: <http://Angelartstudio.ru/>

**Схема планировочной организации земельного участка
планируемого строительства «Бизнес-центра» по ул. Горького №21
в Центральном районе г. Сочи Краснодарского края.
(Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204012:48).**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
на земельном участке

23/08/2-19-Доп-4-ПЗ

ТОМ II



Директор ООО «Ангел АРТСтудио»

Главный архитектор проекта

В.Н. Гербутов

А.Е. Гербутова

Сочи 2021

Состав проекта: «Эскизного проекта по размещению бизнес-центра по ул. Горького №21 в Центральном районе г. Сочи Краснодарского края».

Номер тома	Обозначение	Наименование раздела	Примечание
1	2	3	4
Раздел 1. Пояснительная записка			
т. 1	23/08/2-19-Доп-4-ПЗ	Пояснительная записка. Текстовая часть.	ООО «Ангел АРТСтудио»
Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка			
т.2	23/08/2-19-Доп-4-ГП	Схема планировочной организации земельного участка. Графические материалы.	Обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.
Раздел 3. Архитектурные решения.			
т. 3	23/08/2-19-Доп-4-АР	Архитектурные решения. Графические материалы.	

23/08/2-19-Доп-4-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
							П	3	1
							ООО «Ангел АРТСтудио»		
ГАП		Гербутова							

Взам. инв. №

Подпись и дата

инв. № подл.

СПРАВКА

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный архитектор проекта



Гербутова Анжелика Евгеньевна

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Код уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

23/08/2-19-Доп-4-ПЗ-ПЗ

Лист
4

Пояснительная записка.

обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.

1. Исходные данные для проектирования.

«Эскизный проект по размещению "Бизнес-центра" по ул. Горького №21 в Центральном районе г. Сочи Краснодарского края» разработан на основании Договора № 23/08/2-19 от «29» августа 2019 г., Задания на проектирование, исходных данных, правоустанавливающих документов на земельный участок, выписки ЕГРН от 25.09.2017 г., топографической основе - № планшета 144-А-7, М 1:500, Градостроительного плана земельного участка.

ДАННЫЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Владелец участка: **Линник Светлана Ивановна** (право собственности от 06.04.2015г. №23-23/050-23/019/801/2015/5772/2)

Местонахождение земельного участка: **РФ, Краснодарский край, город Сочи, Центральный район, ул. Горького №21.**

Кадастровый номер участка: **23:49:0204012:48.**

Кадастровый номер квартала: **23:49:0204012.**

Площадь земельного участка: **645 м².**

Категория земель: **земли населенных пунктов.**

Основной вид разрешенного использования: **Бизнес-центр, магазин, ресторан, кафе, гостиница, клиника общего профиля, аптека, банк, юридическая консультация, паркинг, агентство недвижимости, парикмахерская.**

Земельный участок расположен в границах городской черты.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

23/08/2-19- Доп-4-ПЗ-ПЗ

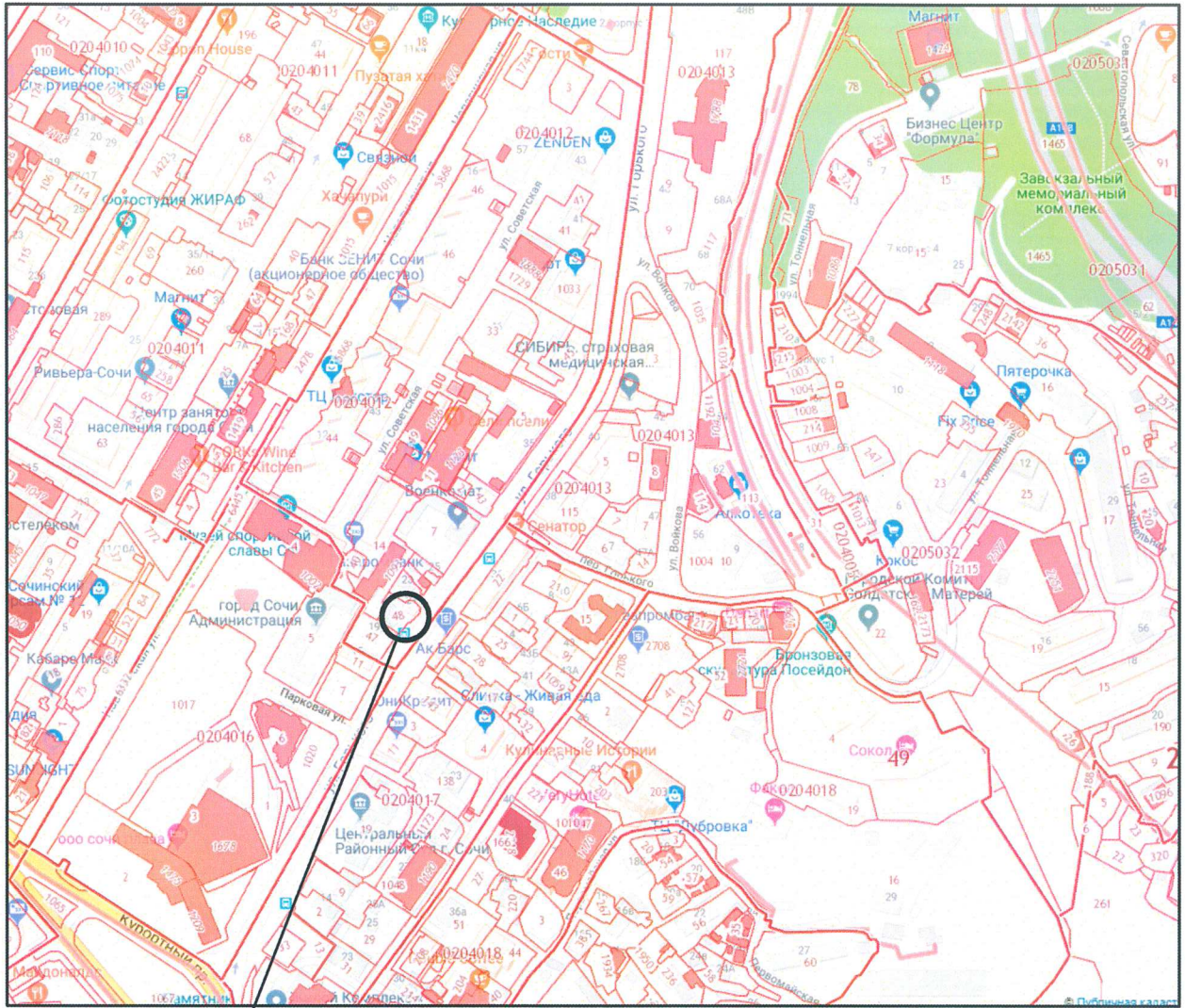
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Гербутова			

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	5	

ООО «Ангел АРТСтудио»

Ситуационный план.



Место расположения объекта

Взамен инв. N				23/08/2-19-Доп-4-ГП				
	Подпись и дата			«Эскизный проект по размещению бизнес-центра по ул. Горького №21 в Центральном районе г. Сочи Краснодарского края» (земельный участок с кадастровым номером 23.49.0204.012.48)				
Инв. N подл.			Подпись	Дата	Заказчик: Линник Светлана Ивановна	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	ГП-1	ГП-2
Ситуационный план.					ООО "Анжел АРТСтудия" РФ, Краснодарский край, г.Сочи. (СРО Ассоциация «Архитекторы Черноморья» города Сочи)			

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500



Информация по картографическому материалу.			
№ п/п	Наименование	Масштаб	Номер планшета
1	Топографическая основа	1:500	144-А-7
№ п/п	Наименование	Площадь	Примечание
1	Кадастровый номер 23:49:0204012:48	645м.кв.	

Экспликация зданий и сооружений:

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание.	
2	Существующие сносимое здание.	
3	Проектируемая парковка.	
4-5	Въезд на территорию. Въезд/выезд в подземную парковку	

Баланс территории:

№	Наименование	Площадь, м ²	%
1	Общая площадь участка	645,00	100
2	Площадь застройки надз. ч.	270,90	42,0
3	Площадь твердых покрытий,	246,0	38,14
4	Площадь озеленения.	128,11	19,86
5	Площадь застройки подз. ч.	508,4	

Технико-экономические показатели объекта

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь застройки надз. части	м ²	270,90
2	Общая площадь надземной части	м ²	1072,48
3	Общая площадь подземной части	м ²	488,9
4	Полезная площадь	м ²	765,66
5	Строительный объем надземной	м ³	3850,82
6	Строительный объем подземной	м ³	1525,2
7	Количество этажей надземной	шт.	5
8	Количество этажей подземной	шт.	1
9	Высота (нормативная - 22м.)	м	21,9
10	Парковка надземной части	м/м	8
11	Парковка подземной части	м/м	15

Условные обозначения

	Граница участка проектируемого объекта		Площадка с плиточным покрытием
	Граница допустимого размещения здания, строений, сооружений благоустройства (зона ОД-1 мин. отступ - 5 м)		Благоустройство территории мощение плиткой
	Проекция части здания консольно выступающая за плоскость стен		Инженерная сеть, прокладываемая в траншее
	Проектируемое здание.		Воздушная ЛЭП, ВЛ - 0,4 кв
	Сносимое здание.		Ливневая канализация (проектируемая)
	Асфальтовое покрытие		Дренажная сеть
	Дождеприемная решетка - щелевой сток		Подпорная стена

23/08/2-19-Доп-4-СПОЗУ

«Эскизный проект по размещению бизнес-центра по ул. Горького №21 в Центральном районе г. Сочи Краснодарского края» (земельный участок с кадастровым номером 23:49:0204012:48)

Изм.	Лист	Подпись	Дата
1	1	Горькова В.Н.	22.09.21
2	1	Горькова А.Е.	22.09.21
3	1	Павлов И.П.	
4	1	Полынова Т.Ф.	
5	1	Горькова А.Е.	
6	1	Прохненко В.М.	

Заказчик: Линник Светлана Ивановна

Стадия	Лист	Листов
ЭП	ГП-2	

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. Условные обозначения. Информация.

ООО "Ангел АРТСтудия"
РФ, Краснодарский край, г.Сочи
СРО Ассоциация «Архитекторы
Черноморья» города Сочи

Пояснительная записка

к схеме планировочной организации земельного участка планируемого строительства "Бизнес-центра" по ул. Горького №21 в Центральном районе г. Сочи.

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и "Правил Землепользования и застройки на территории Муниципального образования город-курорт Сочи" описывается возможность предоставления отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка и минимального процента озеленения на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0204012:48 по ул. Горького № 21 Центрального района города Сочи.

Схема генплана разработана в соответствии с проектом застройки района, с учетом рельефа и ориентации участка, а также нормальной инсоляции помещений. Здание "Бизнес-центра" размещено с учетом красных линий улицы.

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства "Бизнес-центра" не противоречит функциональному назначению территории и не нарушает существующего транспортного и пешеходного движения.

Земельный участок имеет существующий подъезд, выходящий на улицу Горького.

Планируется организовать парковочные места для временного хранения автомобилей на территории.

Участок под строительство "Бизнес-центра", площадью 645 кв. м, имеет сложную форму (16 поворотных точек земельного участка).

Рельеф участка сложный, перепад отметок составляет 3 метра (с дороги улицы Горького уклон в сторону ул. Советская), абсолютные отметки площадки строительства находятся в пределах 10,04м – 13,13м, что создает существенные затруднения для строительства, и препятствуют эффективному использованию данного земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

23/08/2-19-Доп-4-ПЗ-ПЗ

Лист

6

Для обеспечения подъезда спец. транспорта (МЧС, пожарных машин, скорая помощь) проектом предусмотрен подъезд стороны ул. Горького, с твердым покрытием, расчетная нагрузка покрытия проезда составляет не менее 16 т. на ось.

На участке находится двухэтажный индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0204001:1791 и ряд надворных хозяйственных построек, подлежащих сносу (демонтажу).

**1. Сведения о параметрах планируемого строительства.
Баланс территории:**

№ п/п	Наименование	Ед. Изм.	Объем	Примечания
1	Площадь участка	м ²	645,00	100%
2	Площадь застройки надземной части	м ²	270,90	42%
3	Площадь твердых покрытий	м ²	246,00	38,14%
4	Площадь озеленения	м ²	128,11	19,86%

(Площадь застройки подз. ч.- 508,4 м²)

Технико-экономические показатели:

№ п/п	Наименование	Ед. Изм.	Объем	Примечания
1	Площадь застройки надз. части	м ²	270,90	
2	Общая площадь, в том числе:	м ²	1561,38	
	- Общая площадь надземной части	м ²	1072,48	
	- Общая площадь подземной части	м ²	488,9	
3	Строительный объем, в том числе:			
	- Строительный объем надземной ч.	М ^l	3850,817	
	- Строительный объем подземной ч.	м ³	1525,2	
4	Количество этажей надземной ч.	эт.	5	
5	Количество этажей подземной ч.	эт.	1	
6	Высота (нормативная - 22м.)	м.	21,9	
7	Парковка надземной части	м/м	8	
8	Парковка подземной части	м/м	15	

Дополнительные параметры:

Наименование показателей	Показатели	
Площадь в габаритах наружных стен - подземн этаж, м2	508,4	
Площадь в габаритах наружных стен - первый этаж, м2		106,19
Площадь в габаритах наружных стен - второй этаж, м2		255
Площадь в габаритах наружных стен - третий этаж, м2		255
Площадь в габаритах наружных стен - четвёртый этаж, м2		255
Площадь в габаритах наружных стен - пятый этаж, м2		255
Суммарная поэтажная площадь в габаритах наруж. стен, м2	508,4	1126,19
Наименование показателей	Показатели	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	----------	------	--------	---------	------

23/08/2-19-Доп-4-ПЗ-ПЗ

Площадь в габаритах внутренних наружных стен - подземн этаж, м2	488,9	
Площадь в габаритах внутренних наружных стен - первый этаж, м2		98,48
Площадь в габаритах внутренних наружных стен - второй этаж, м2		243,5
Площадь в габаритах внутренних наружных стен - третий этаж, м2		243,5
Площадь в габаритах внутренних наружных стен - четвёртый этаж, м2		243,5
Площадь в габаритах внутренних наружных стен - пятый этаж, м2		243,5
Суммарная поэтажная площадь в габаритах внутренних наруж. стен, м2	488,9	1072,48

ТЭП по помещениям

Наименование	Показатели	
Площадь общая - подземн этаж, м2	479,7	
Площадь общая - первый этаж, м2		93,49
Площадь общая - второй этаж, м2		228,76
Площадь общая - третий этаж, м2		228,76
Площадь общая - четвёртый этаж, м2		228,76
Площадь общая - пятый этаж, м2		228,76
Площадь общая этажей (помещений)	479,7	1008,53

2. Сведения о функциональном назначении к строительству объекта капитального строительства.

Здание "Бизнес-центра" запроектировано с подземным этажом для парковки и пяти надземных этажей. С 1-го по 5-ый этаж проектом предусмотрены офисные помещения, с/у, подсобные помещения, коридоры, холл лестничный, холл лифтовый, лифт пассажирский и лестничные клетки.

Высота помещения 1-го этажа - 4,00м. Высота последующих этажей - 3,00м.

Парковки подземного этажа в основном предусмотрены для сотрудников, и посетителей (клиентов) проектируемого бизнес-центра, частично - для решения проблемы нехватки парковок, особенно в этой центральной части города.

3. Сведения, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

3.1 Характеристики, препятствующие эффективному использованию данного земельного участка.

Характеристиками, препятствующими эффективному использованию данного

Изм.	Код уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

23/08/2-19-Доп-4-ПЗ-ПЗ

Лист

8

земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, являются следующие факторы:

1. Конфигурация земельного участка, неблагоприятная для застройки: - Участок имеет сложный рельеф. Так, перепад отметок на площадке под строительство составляет до 3х метров, абсолютные отметки площадки строительства находятся в пределах 10,04м – 13,13м, а также имеет достаточно сложную форму в плане -16 поворотных точек земельного участка.

2. Земельный участок является оползневым (требуется разработать противооползневые мероприятия - ПМ).

3. В соответствии с действующими нормами, в границах участка необходимо предусмотреть автостоянки.

Процент озеленения уменьшен (с 30% до 19,86%) в связи с необходимостью обеспечить здание "Бизнес-центра" нормируемым количеством м/мест.

В соответствии с приложением Ж, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с изменениями), нормы расчета стоянок автомобилей для коммерческо-деловых центров, офисных зданий и помещений, предусматривается 1 машино-место на 50-60 расчетных единиц общей площади.

По расчету, требуемая площадь для размещения парковочных мест для временного хранения индивидуального автотранспорта составляет:

$$1072,48 / 50 = 22 \text{ м/м.}$$

Таким образом, площадь озеленения уменьшается за счет увеличения площади твёрдых покрытий для организации автостоянки.

3.2 Информация о градостроительном регламенте земельного участка.

Согласно ГПЗУ использование участка разрабатывалось с учетом того, что он находится в следующих зонах с особыми условиями использования:

П-я зона горно-санитарной охраны курорта (весь);

Район массового и активного развития оползней (весь);

Территория исторического поселения регионального значения (весь);

Изм.	Код уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Территориальная зона: «ОД-1» - многофункциональная общественно-деловая застройка.

3.3 Характеристики, предлагаемые к разрешению на отклонение от предельных параметров.

Предлагается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка и минимального процента озеленения для строительства здания "Бизнес-центра" по ул. Горького №21 в Центральном районе г. Сочи».

1. Минимальные отступы от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений предлагается принять с юго-западной, северо-западной и северо-восточной сторон от поворотных точек земельного участка №1-4 – 3,23 м; от поворотных точек земельного участка №5-6 – 3,10 м; от поворотных точек земельного участка №7-8 – 7,55 м; от поворотных точек земельного участка №8-9 – 3,40 м; от поворотных точек земельного участка №10-11 – 6,10 м; от поворотных точек земельного участка №11-12 – 5,45 м; от поворотной точки земельного участка №13 – 5,40 м.

С юго-восточной стороны, от поворотных точек земельного участка №14-15 – 5,45 м; от поворотных точек земельного участка №16-1 – 5,20 м, (с ул. Горького с главного фасада соответствует требованиям ПЗЗ).

2. Минимальный процент озеленения составляет 19,86%. В связи с этим, проектом предусмотрено произвести благоустройство территории, с устройством дополнительного озеленения, путем насыпных клумб для естественного озеленения, с устройством дренажа.

3. Предполагается разработать ПД на стадии (П) противооползневые мероприятия - ПМ (Устройство удерживающего сооружения СТ-1; СТ-2; СТ-3; СТ-. Данное сооружение будет нести функцию инженерного удерживающего сооружения для устойчивого положения всего здания.

3.4 Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров.

								23/08/2-19-Доп-4-ПЗ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				10

№	Наименование предельно-разрешённого параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Максимальная высота здания до конька крыши, м	22	21,9	Соответствует
2	Коэффициент застройки территории (КИТ)	2 (1290 м ²)	1072,48 м ²	Соответствует
3	Минимальный процент озеленения, %	30	19,86	Не соответствует
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка. % - надземной части	50	42	Соответствует
5	Минимальные отступы от границ земельных участка, м - надземной части	5	5; 3,2; 3; 3,4.	Не соответствует
6	Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	В соответствии с Нормами проектирования Офисные здания и помещения 1 машино-место на 50м ² общей площади	22 м/мест в том числе для хранения л/а 1 м/мест для инвалидов.	

Вывод:

Строительство объекта, предусмотренного градостроительной документацией возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением соответствия минимальным отступам сооружения от границ земельного участка и минимального процента озеленения.

Улица Горького является одной из центральных и главных улиц города Сочи.

Основной подъезд/выезд в задние "Бизнес-центра" будет осуществляться со стороны ул. Горького.

Служба охраны на Кавказе ФСО России в письме от 07.11.2019 г. №9/10/С-748 рекомендует: " При получении разрешения на строительство объекта капитального строительства работы проводить при условии:

- соблюдения «Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 года № 578;
- за 3-е суток до начала проведения работ в обязательном порядке вызвать представителя в/ч 69793 по тел.: 8-862-240-10-42, для установления точного прохождения линии связи. А также за 3 часа до начала проведения работ проинформировать дежурного по 10 отделу УПС Спецсвязи ФСО России по тел.: 8-862-262-35-13;

Изм.	Код уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

- незамедлительной приостановки проведения работ по требованию сотрудников Службы охраны на Кавказе ФСО России".

А также представить пояснительную записку и включить подраздел 6. "Описание особенностей проведения работ в условиях стесненной городской застройки, в местах расположения подземных коммуникаций, линий электропередачи и связи", "Устройство проезда над действующими коммуникациями", "Правила выполнения земляных работ в охранной зоне линий связи и радиорификаций".

4. Обоснование подтверждения соблюдения технических регламентов.

Проектирование будет осуществляться в соответствии с:

- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (с изменениями на 21 декабря 2020 года)
"О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"
- СП 42.13330.2016 градостроительство. планировка и застройка городских и сельских поселений. актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с изменениями п 1, 2);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 30 декабря 2020 года) (редакция, действующая с 10 января 2021 года);
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» (с изменениями 1-4);
- СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания. Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87». (с Поправкой, с Изменениями N 1, 2, 3);
- СП 14.13330.2018 Строительство в сейсмических районах» Послед. изм. с 25.11.2018 г.
- СП 48.13330.2019 от 2020 г. Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004;
- СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (с Изменением N 1);
- ФЗ №384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Об охране окружающей среды (с изменениями на 30 декабря 2020 года) (редакция, действующая с 1 января 2021 года);
- Федеральный Закон Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (с изменениями на 26 июля 2019 года);
- ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». (с изменениями на 27 декабря 2018 года);
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;

								Лист
								12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	23/08/2-19-Доп-4-ПЗ-ПЗ		