

**Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно–архитектурная мастерская»**

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

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:49:0420005:66
НА УЧАСТКЕ, МКР. «САДОВЫЙ», №31 В П.КРАСНАЯ ПОЛЯНА
АДЛЕРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА СОЧИ**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Сочи, 2021 год

Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно-архитектурная мастерская»

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

Заказчик – Кобзон А.И.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:49:0420005:66
НА УЧАСТКЕ, МКР. «САДОВЫЙ», №31 В П.КРАСНАЯ ПОЛЯНА
АДЛЕРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА СОЧИ**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Обоснование для предоставления разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства в части увеличения максимально
допустимой общей площади отдельно стоящего жилого дома с количеством
надземных этажей не более чем три, предназначенного для проживания
одной семьи**

Пояснительная записка

Директор



В.А. Сушкова

Главный инженер проекта

М.Н. Бекасов

Сочи, 2021 год

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ-С	Содержание раздела	
ПЗ-ТЧ	Пояснительная записка	
ПЗУ-ГЧ	Схема планировочной организации земельного участка	
АР-ГЧ	Описание внешнего облика объекта капитального строительства	
	Приложения	

Согласовано										
Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инд. № подл.										
						ПЗ-С				
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
	ГИП		Бекасов		<i>[Подпись]</i>	04.21	Содержание раздела	Стадия	Лист	Листов
	Разраб.		Гридасова		<i>[Подпись]</i>	04.21		П	1	1
								ООО «Земельно-архитектурная мастерская»		

Пояснительная записка

Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства (см. приложения):

Целью данной работы является обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части увеличения максимально допустимой общей площади отдельно стоящего жилого дома с количеством надземных этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи, расположенного на земельном участке, предназначенном для малоэтажной жилой застройки (для индивидуального жилищного строительства), с кадастровым номером 23:49:0420005:66 на участке, мкр. «Садовый», № 31 в п. Красная Поляна Адлерского района города Сочи Краснодарского края.

Описание внешнего облика объекта капитального строительства выполнено на основании договора подряда № 05-04/2021 от 02.04.2021г.

Заказчиком представлены следующие исходные данные и условия для подготовки проектной документации:

- задание на проектирование, утвержденное заказчиком;
- выписка из ЕГРН.

Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства.

Функциональное назначение объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом.

Здание представляет собой объект для постоянного проживания одной семьи.

Уровень ответственности здания – II.

Степень огнестойкости – II.

Класс конструктивной пожарной опасности – С1.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.4.

Сведения о категории земель, на которых располагается (будет располагаться) объект капитального строительства.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Характеристики земельного участка.

Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420005:66 – для индивидуального жилищного строительства.

Площадь земельного участка – 1450 кв.м.

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Ж-2» - малоэтажная жилая застройка высотой до 15 метров.

Градостроительные регламенты для территориальной зоны «Ж-2» установлены

Согласован	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Имя. № подл.	

ПЗ-ТЧ					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				<i>Григасова</i>	04.21
				<i>Григасова</i>	04.21
Пояснительная записка					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	9
ООО «Земельно-архитектурная мастерская»					

Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденными Решением Городского Собрания Сочи от 29.04.2109 г. № 202 (далее по тексту – Правила).

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);
- в границах территории исторического поселения регионального значения (весь).

Земельный участок граничит:

- с северо-запада – с участком с кадастровым номером 23:49:0420005:1694;
- с северо-востока – с участком с кадастровым номером 23:49:0420005:1282;
- с юго-востока – с участком с кадастровым номером 23:49:0420005:1238;

с юго-запада – с неразграниченными землями общего пользования ул.Дальняя.

Рельеф участка сложный, абсолютные отметки в пределах участка от 676,55 м до 673,76м.

Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства.

В соответствии с Правилами предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства для зоны «Ж-2» приведены в таблице 11 Правил (см. таблицу 1).

Таблица 1 - предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны «Ж-2»

Зона	Минимальная длина стороны по уличному фронту, м ⁶	Минимальная ширина/глубина, м	Максимальный коэффициент застройки, % ⁵	Минимальный коэффициент озеленения, %	Максимальная высота здания до конька крыши, м	Максимальная высота оград, м ³	Минимальный отступ от границ земельного участка, м ³	Коэффициент использования территории (КИТ) %
Ж-2 (нежилые объекты)	8	25	50	30	15	2	3	0,7
Ж-2 (индивидуальные жилые дома; жилые строения, расположенные на садовых земельных участках)	8	25	50	30	15	2	3	0,6

НР - параметр градостроительным регламентом не определяется. Ну - параметр градостроительного регламента не подлежит установлению.

<1> - Для участков жилой застройки высота ограды 2 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных

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

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							2

характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2,5 метра.

<2> - Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

<3> - Максимальная общая площадь отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) и ведения садоводства составляет 500 кв. м.

<4> - Ограничение предельной высоты здания (архитектурной) - не более 20 метров при строительстве объектов капитального строительства жилого назначения, апарт-отелей и комплексов апартаментов в территориальных зонах ЖЗ.1, Ж4.1, Ж5.1, Ж6.1, ОД1.1, ОД2.1, РК1.

<5> - Допускается при подготовке градостроительного плана отклонение от максимального процента застройки или от минимального отступа от границ земельного участка без соблюдения дополнительных процедур, при реконструкции объектов капитального строительства - зданий, строений, объектов незавершенного строительства (при наличии документа, подтверждающего право на такой объект), внешний контур которых располагается за пределами границ минимально допустимого отступа от границ земельного участка или превышает максимальный коэффициент застройки, установленный градостроительным регламентом для данного земельного участка. В таком случае граница максимального процента застройки и минимального отступа от границ земельного участка отражается в градостроительном плане по внешнему контуру здания (строения) и реконструкция допустима исключительно путем увеличения этажности таких объектов.

<6> - Если земельный участок (существующий или формируемый) имеет не прямоугольную форму, минимальная его длина по уличному фронту может быть уменьшена, но не более чем на 40%, при условии, что его площадь не меньше условной площади (минимальная длина по уличному фронту, умноженная на минимальную глубину) в соответствии с настоящей таблицей.

<7> - 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.

Схема планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с техническими регламентами, с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства.

Площадь земельного участка - 1450 кв.м.

Размещение проектируемого объекта не нарушает существующего транспортного и пешеходного движения и не противоречит функциональному назначению территории.

Территория имеет один подъезд с ул. Дальняя.

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.

Защита почвы от загрязнения и эрозийных разрушений обеспечивается рациональным решением схемы планировочной организации земельного участка, организацией рельефа, озеленением посредством посадки деревьев, кустарников, отвода ливневых вод, а также мощением дорожек тротуарной плиткой типа «брусчатка». При проектировании здания и автостоянки предусматривается фильтр-патрон.

На земельном участке, в северо-восточной части, проектируется индивидуальный жилой дом с осевыми размерами 21,735 м на 7,955 м с выступающими террасой и балконом по периметру здания.

Для создания благоприятного микроклимата на участке предусматриваются работы по озеленению и благоустройству.

На площадке благоустройство представлено организацией подъездов к жилому дому с асфальтобетонным покрытием, пешеходных дорожек с плиточным покрытием

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист 3

типа «брусчатка», организованным водоотводом, озеленением. Предусмотрено размещение малых архитектурных форм.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом отклонения от предельно допустимых параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения максимальной общей площади жилого дома с соблюдением всех остальных градостроительных регламентов, установленных Правилами для территориальной зоны «Ж-2».

Жилой дом расположен на земельном участке с соблюдением минимальных отступов от границ земельного участка, в связи с чем права и интересы третьих лиц не затрагиваются и не нарушаются.

Баланс территории приведен в таблице.

Технико-экономические показатели земельного участка *

№ п/п	Наименование	Ед.изм., кв.м	Ед.изм., %
1.	Площадь земельного участка	1450,0	100
2.	Площадь застройки земельного участка	311,8	21,5
3.	Площадь твердых покрытий	214,0	14,8
4.	Площадь озеленения	924,2	63,7

* Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) подлежат уточнению при разработке проектной документации (стадия: П).

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) *

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатели
1.	Количество этажей, в том числе подземных	этаж	3 1
2.	Площадь участка	кв.м	1450,0
3.	Площадь застройки	кв.м	311,8
4.	Общая площадь жилого дома, в т.ч. общая надземная общая подземная	кв. м	639,44 466,54 172,9
5.	Строительный объем, в т.ч. надземная часть подземная часть	куб. м	3260,0 2277,0 983,0
6.	Высота жилого дома	м	10,07

* Технико-экономические показатели объекта капитального строительства (параметры) подлежат уточнению при разработке проектной документации (стадия: П).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							4

Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации.

Функциональное назначение объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом. Здание располагается на земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны «Ж-2».

Габариты жилого дома определены формой земельного участка для обеспечения эргономической организации жилых комнат, удобного и комфортного проживания в жилом доме людей.

Жилой дом запроектирован с двумя надземными этажами и одним подземным этажом.

Внешний вид объекта решен в простых формах. В отделке фасада используется декоративная штукатурка короед. Кровля – черепица.

Особенности объемно-планировочного решения жилого дома определены требованиями задания на проектирование.

На подземном этаже планируется разместить: гараж, подсобное помещение и лестничную клетку.

На первом этаже: гостиная/столовая, кухня, лестничная клетка, коридор, спальная комната, два санузла, два подсобных помещения.

На втором этаже: лестничная клетка, коридор, 4 спальных комнаты с индивидуальными санузлами, балкон.

Главный вход ориентирован на северо-западную сторону.

Связь между этажами осуществляется с помощью лестницы.

Высота этажей принята:

- подземный этаж на отм. -2,800м – 2,800м;
- 1 этаж на отм. 0,000 – 3,300 м;
- 2 этаж на отм. +3,300 – 3,970 м;
- кровля четырехскатная.

Проектная документация разработана в соответствии с техническим заданием, с учетом соответствующих требований действующего законодательства:

- Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- «СП 55.13330.2016*. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001» (утв. Приказом Минрегиона России от 20.10.2016 № 725/пр);
- Постановления Правительства РФ от 04.07.2020 № 985 «Об утверждении перечня 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» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Технико-экономические показатели объекта капитального строительства, планируемого к возведению на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420005:66 площадью 1450,0 кв.м, расположенном на участке в мкр.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист 5

«Садовый», № 31 в п. Красная Поляна Адлерского района города Сочи, приведены в соответствии с установленными градостроительными регламентами территориальной зоны «Ж-2» (малозэтажная жилая застройка высотой до 15 метров):

- максимальный коэффициент застройки – 50 % (725,0 кв.м);
- минимальный коэффициент озеленения – 30 % (435,0 кв.м);
- максимальная высота здания до конька крыши – 15 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
- коэффициент использования территории (КИТ) – 0,6 (870,0 кв.м).

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ (далее по тексту – ГрК РФ) правообладатели земельных участков имеют возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при наличии хотя бы одного из четырех условий, которым должен соответствовать земельный участок, а именно:

- 1) размеры земельного участка меньше минимальных, установленных градостроительным регламентом;
- 2) конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;
- 3) инженерно-геологические характеристики неблагоприятны для застройки;
- 4) иные характеристики неблагоприятны для застройки.

Проведем оценку соответствия рассматриваемого земельного участка условиям части 1 статьи 40 ГрК РФ, наличие которых обусловлено правомочным направлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Условия для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Участок проектирования расположен в квартале, который входит в состав микрорайон «Садовый-2», в верхней части поселка Красная Поляна, на некотором удалении от основного жилого сектора. Транспортная доступность и великолепные виды на горы с территории микрорайона делают его притягательным для застройки.

Уникальность Красной Поляны обусловлена ее расположением среди гор Западного Кавказа в живописных природных ландшафтах, поэтому проектирование индивидуального жилого дома на земельном участке выполнялось с учетом максимального сохранения естественного рельефа и зеленых насаждений.

Рельеф земельного участка является сложным. Абсолютные отметки поверхности рельефа в пределах участка изменяются от 676,55 м до 673,76м, что составляет перепад отметок поверхности рельефа 2,79 м.

В ходе проектирования индивидуального жилого дома установлено, что оптимальная общая площадь объекта капитального строительства, необходимая для соблюдения эргономики жилого дома, с учетом его конфигурации и внешнего облика, а также учитывая сложность рельефа, составляет 639,44 кв.м, в том числе надземной части 466,54 кв.м - что не превышает установленный Правилами для территориальной зоны «Ж-2» коэффициент использования территории (870,0 кв.м).

При выполнении схемы планировочной организации земельного участка совместно с вертикальной планировкой при условии строительства в соответствии с действующими градостроительными регламентами и максимальным сохранением зеленых насаждений на земельном участке была выявлена необходимость запроектировать подземную парковку, которая дает возможность минимизировать

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ

площадь твердых покрытий.

С учетом максимального сохранения естественного ландшафта, испрашиваемое отклонение от предельных параметров в части увеличения максимально допустимой общей площади отдельно стоящего жилого дома с количеством надземных этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи, с 500 кв.м до 639,44 кв.м, в том числе подземной части 172,9 кв.м, позволит осуществить строительство индивидуального жилого дома с соблюдением эргономики и оптимальных проектных решений с учетом сложного рельефа и градостроительных регламентов, установленных в территориальной зоне «Ж-2».

С учетом отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части увеличения максимально допустимой общей площади отдельно стоящего жилого дома с количеством надземных этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи, согласно схеме планировочной организации земельного участка, проектируемый объект не окажет влияния на значимые направления визуального восприятия и зоны видимости объектов культурного наследия и ценных градостроительных объектов, сохранив своеобразие населенного пункта и планировочной структуры, исторической среды в целом.

Градостроительное зонирование должно воплощать принципы справедливости и свободы выбора застройщика в установленных рамках, которые определяют пределы допустимого, максимального строительства. Эти принципы закреплены нормами федеральных законов, согласно которым градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки, расположенные в соответствующей территориальной зоне. Это значит, что все правообладатели земельных участков в соответствующей территориальной зоне могут построить одинаковое максимальное количество квадратных метров на единицу площади земельного участка, установленное для этой территориальной зоны.

Однако не всегда можно достичь указанной справедливости: может случиться ситуация «недоиспользования» строительного потенциала какого-либо земельного участка в соответствующей территориальной зоне и не всегда смогут построить дозволенное количество квадратных метров на единицу площади земельного участка.

Способом преодоления указанной несправедливости является разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которое закрепляет возможность исключений из общего правила – возможность, обусловленную объективными причинами, причинами, которые не зависят от правообладателя, которые правообладатель не может устранить.

Таким образом, на земельном участке существуют неблагоприятные условия для застройки, а именно рельеф участка является сложным и не позволяет реализовать с учетом эргономики и максимального сохранения естественного ландшафта строительство индивидуального жилого дома.

Кроме того, расположение земельного участка на территории, граничащей с землями особо охраняемых природных территорий, вынуждает застройщика при проектировании и строительстве принимать меры для максимального сохранения естественного природного ландшафта путем уменьшения количества твердых покрытий, в том числе в целях организации парковки, что можно отнести к иным характеристикам, неблагоприятным для застройки.

Вывод: в отношении земельного участка, принадлежащего на праве собственности Кобзону Андрею Иосифовичу, имеются основания для

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ-ТЧ	Лист
							7

предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения максимально допустимой общей площади отдельно стоящего жилого дома с количеством надземных этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи.

Предлагаемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420005:66:

Максимальную общую площадь отдельно стоящего жилого дома с количеством надземных этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи (объект индивидуального жилищного строительства), на земельном участке с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, предлагается установить 639,44 кв.м.

При строительстве будут учтены противопожарные, сейсмические, строительные нормы и правила и 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.

Директор

В.А. Сушкова

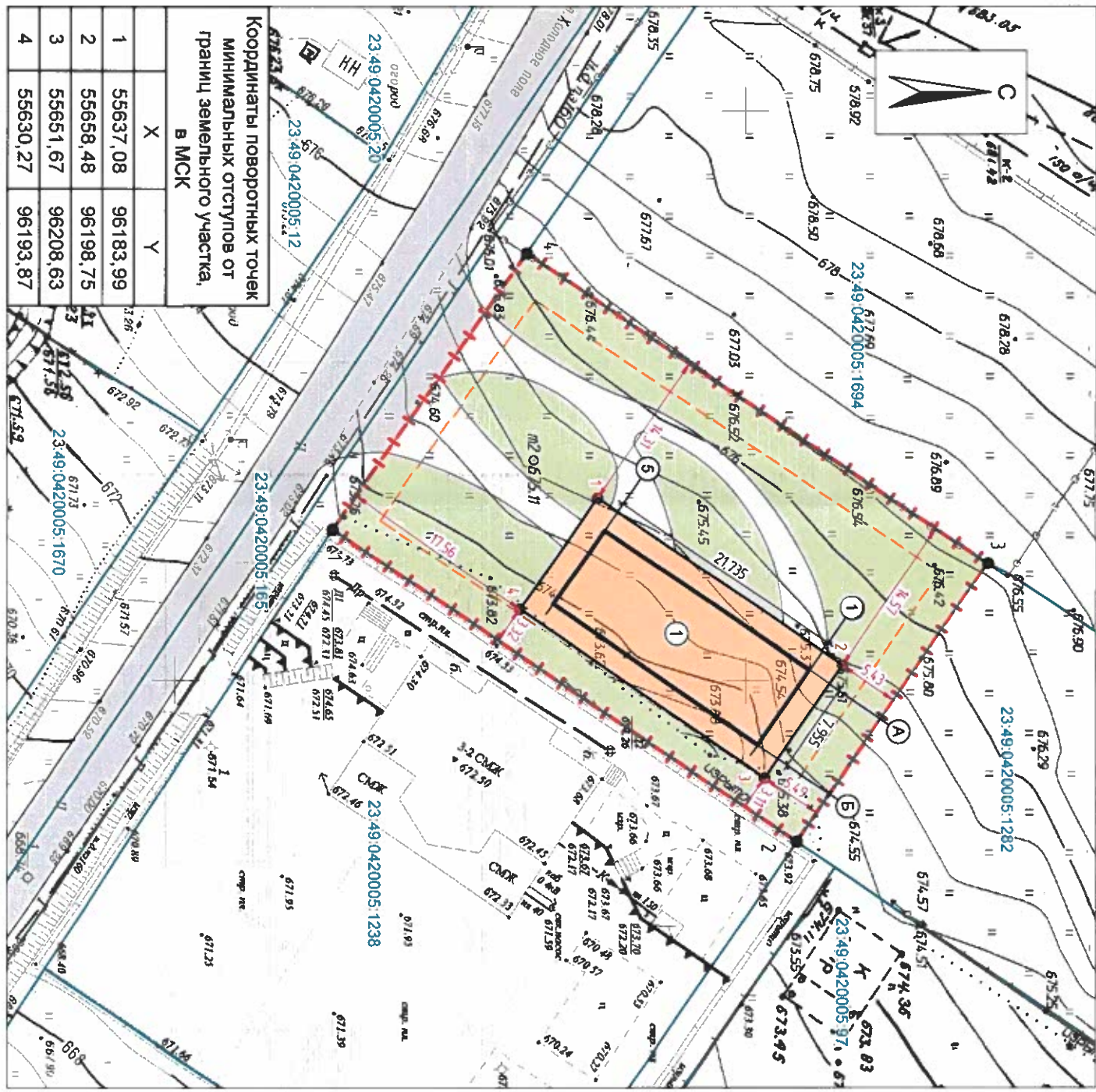
Главный инженер проекта

М.Н. Бекасов



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					ПЗ-ТЧ	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.		
							8	

Схема планировочной организации земельного участка М1:500



Координаты поворотных точек минимальных отступов от границ земельного участка, в МСК

	X	Y
1	55637,08	96183,99
2	55668,48	96198,75
3	55651,67	96208,63
4	55630,27	96193,87

Условные обозначения		Условные обозначения	
	Граница земельного участка		Проектируемый индивидуальный жилой дом
	Границы земельных участков, состоящих на кадастровом учете		Озеленение земельного участка
	Расстояние от дома до границы участка, (м)		Существующий подъезд к земельному участку
	Расстояние, (м)		Твердые покрытия
	Номер поворотных точек земельного участка		Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений по Градостроительному плану
	Номер поворотных точек минимальных отступов от земельного участка		

Ситуационный план М1:25000



Ведомость зданий и сооружений (проектируемое здание)

Номер на генплане	Наименование и обозначение	Кол-во этажей		Высота здания, м	Площадь, м²			Строительный объем, м³					
		надземных	подземных		Застройки	Общая	Всего	Надземной части	Подземной части	Всего			
1	Индивидуальный жилой дом (проект)	2	1	10,07	Здания	Всего	Жилая	Надземная	Подземная	Всего	Надземной части	Подземной части	Всего
					311,8	311,8	121,96	466,54	172,90	639,44	2277,0	983,0	3260,0

Баланс территории

№п/п	Наименование	Ед.изм. кв.м.	Ед.изм. %
1	Площадь земельного участка	1450,0	100,0
2	Площадь застройки	311,8	21,5
3	Площадь покрытий (трогуары, дорожки, отмстки, стоянки и т.п.)	214,0	14,8
4	Площадь озеленения	924,2	63,7

01-12/2020-ПЗУ

Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420005:566 Участок, мкр. "Садовый", №31 в п. Красная Полына Адлерского района города Сочи

Изм.	Кол.уч.	Лист	№доку.	Подпись	Дата
Директор	Сувикова В.А.				04.21
Выполнил	Григорьева З.К.				04.21

Схема планировочной организации земельного участка М1:500

ООО "Земельно-архитектурная мастерская" г. Сочи 2021 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно – архитектурная мастерская»

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

Заказчик: Кобзон А.И.

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
23:49:0420005:66 НА УЧАСТКЕ, МКР. «САДОВЫЙ», №31
В П.КРАСНАЯ ПОЛЯНА АДЛЕРСКОГО РАЙОНА ГОРОДА СОЧИ**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Описание внешнего облика объекта капитального строительства

05-04/2021

Директор



В.А.Сушкова

Сочи, 2021 год

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
05-04/2021-AP-C	Содержание раздела	
05-04/2021-AP-ТЧ	Текстовая часть	
05-04/2021-AP-ГЧ	Графическая часть	

Согласовано	

Подп. и дата	
Инв. №подл.	

						05-04/2021-AP-C			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
Разраб.		Гридасова		<i>Грид</i>	04.21		ООО "Земельно-архитектурная мастерская"		

Архитектурные решения.

а) описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации.

Функциональное назначение объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом.

Размещение объекта выполнено в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0420005:66 в соответствии с градостроительными регламентами.

В основу пространственной, планировочной и функциональной организации принятых решений положена необходимость органической интеграции объекта в архитектуру сложившейся застройки.

Здание в плане составляет простую геометрическую фигуру – прямоугольник.

Технико-экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства

Индивидуальный жилой дом		
Вид строительства	-	новое
Площадь участка	кв. м.	1450,0
Количество этажей в т.ч. подземных	этаж	3 1
Площадь застройки	кв. м.	311,8
Общая площадь	кв. м.	639,44
в т.ч. общая площадь подземной части	кв. м.	172,9
в т.ч. общая площадь надземной части	кв. м.	466,54
Высота здания	м.	10,07
Продолжительность строительства	мес.	120

б) Обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

При принятии объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений объекта руководствовались регламентами градостроительного плана, сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также сложившейся застройкой.

На земельном участке проектируется индивидуальный жилой дом. Посадку индивидуального жилого дома предлагается выполнить с учетом рельефа участка, архитектурно-планировочных решений, с возможностью организации естественного стока поверхностных вод.

Согласовано

Подп. и дата

Инв. №подл.

						05-04/2020-АР-ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Архитектурные решения. Текстовая часть	Стадия П	Лист 1	Листов 4
Разраб. Гридасова <i>Гридасова</i> 04.21						ООО "Земельно-архитектурная мастерская"			

Пространственная, планировочная и функциональная организация объекта проектирования выполнялась, с учётом необходимости соблюдения следующих требований:

1. эргономики – при определении габаритов помещений;
2. пожарной безопасности (предотвращение распространения пожара, обеспечение эвакуации, тушения пожара и спасательных работ);
3. безопасности при пользовании;
4. санитарно-эпидемиологических (расчетные параметры воздуха в помещениях, обеспечение допустимых уровней шума в помещениях, продолжительность инсоляции, наличие естественного освещения, предотвращение накопления излишней влаги и её конденсации на внутренних поверхностях конструкций, защита от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды, размещение санузла, применение новых материалов и изделий, меры по снижению концентрации почвенных газов и по устранению возможного их проникновения в здание);
5. долговечности и ремонтпригодности;
6. энергосбережения (при выполнении установленных требований к внутреннему микроклимату помещений, обеспечивается эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при эксплуатации здания).

Функциональное назначение здания, а также заданные габаритные размеры здания являются основой объемно-планировочного решения. Архитектурная композиция построена на основании целесообразного решения функциональных задач, от организации внутреннего пространства к внешней форме здания.

Конструктивная схема здания – каркасная с вертикальными элементами жесткости.

Архитектурно-художественная выразительность здания достигнута за счет правильного сочетания основного объема и декоративных элементов.

Водоотвод с кровли осуществляется организованно. Ливневые воды, благодаря организованному нормативным уклонам поверхностей, подверженным воздействию атмосферных осадков собираются, с помощью водоприемных воронок двух типов: кровельных и напольных трапов.

Части участка свободные от объектов застройки и твердых покрытий озеленяются газонами, кустарниками и деревьями, не требующими сложного ухода (азалия японская, можжевельник казацкий низкий, барбарис и др.).

Пластика фасадов выполнена в индивидуальном современном стиле. Форма основного объёма явились основой для метрического порядка в размещении элементов фасада и в сочетании элементов отделки.

Предельные параметры разрешенного строительства, согласно Правил землепользования и застройки города-курорта Сочи соблюдены при разработке проектной документации.

в) Описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства.

При определении оформления фасадов был выбран один из самых востребованных стилей современной архитектуры является, конечно же, современный.

Проекты современных домов и коттеджей – это особая категория, предназначенная главным образом для тех прогрессивных и успешных людей, которые не отстают от времени, для которых определяющими факторами являются качество жизни и уровень комфорта.

Оригинальная архитектура – это не единственное, что отличает проект современного коттеджа от других зданий. Проект предполагает использование

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	05-04/2020	Лист
							2

новейших строительных материалов и высоких технологий. Для этой категории домов свойственны необычные технические характеристики, широкие функциональные возможности, оригинальные интерьерные решения, большие площади.

В проекте планируется применить высококачественные долговечные отделочные материалы, имеющие соответствующие сертификаты.

Наружные стены здания выполняются из каменной кладки на растворе и отделываются декоративной штукатуркой.

Крыша скатная. Покрытие из черепицы. Свесы кровли – доска деревянная.

Окна и двери здания выполнены из металлопластиковых переплетов, с заполнением из энергосберегающих стеклопакетов с наружным зеркальным стеклом.

г) Описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения.

Внутренняя отделка помещений, состав и покрытий полов назначены, в соответствии с функциональным использованием помещений, пожеланиями заказчика, декоративными и эксплуатационными характеристиками применяемых материалов и выполняются по отдельному дизайн проекту.

д) описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей.

Архитектурные решения объекта предусматривают нормативное обеспечение естественного освещения помещений с постоянным пребыванием людей.

е) описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия.

Для защиты помещений от шума, вибрации и другого воздействия предусмотрен ряд мероприятий конструктивного и планировочного характера:

- для защиты от внешних источников – устанавливаются оконные и витражные блоки, оснащенные стеклопакетами с требуемыми звукоизолирующими характеристиками, стеновые ограждающие конструкции выполняются из каменной кладки на растворе;

- конструкция внутренних стен и перегородок подобрана таким образом, чтобы индекс изоляции воздушного шума был не ниже 50дБ;

- уровни шума от применяемого инженерного оборудования не превышают установленные допустимые уровни и не более, чем на 2дБА, превышают фоновые значения, определяемые при неработающем внутридомовом источнике шума, как в дневное, так и в ночное время.

В проекте планируется применить высококачественные долговечные отделочные материалы, имеющие соответствующие сертификаты.

ж) Описание решений по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полета воздушных судов (при необходимости).

Территория проектирования не находится в зоне высотного ограничения аэропорта Сочи (Адлер).

з) описание решений по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров - для объектов производственного назначения.

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

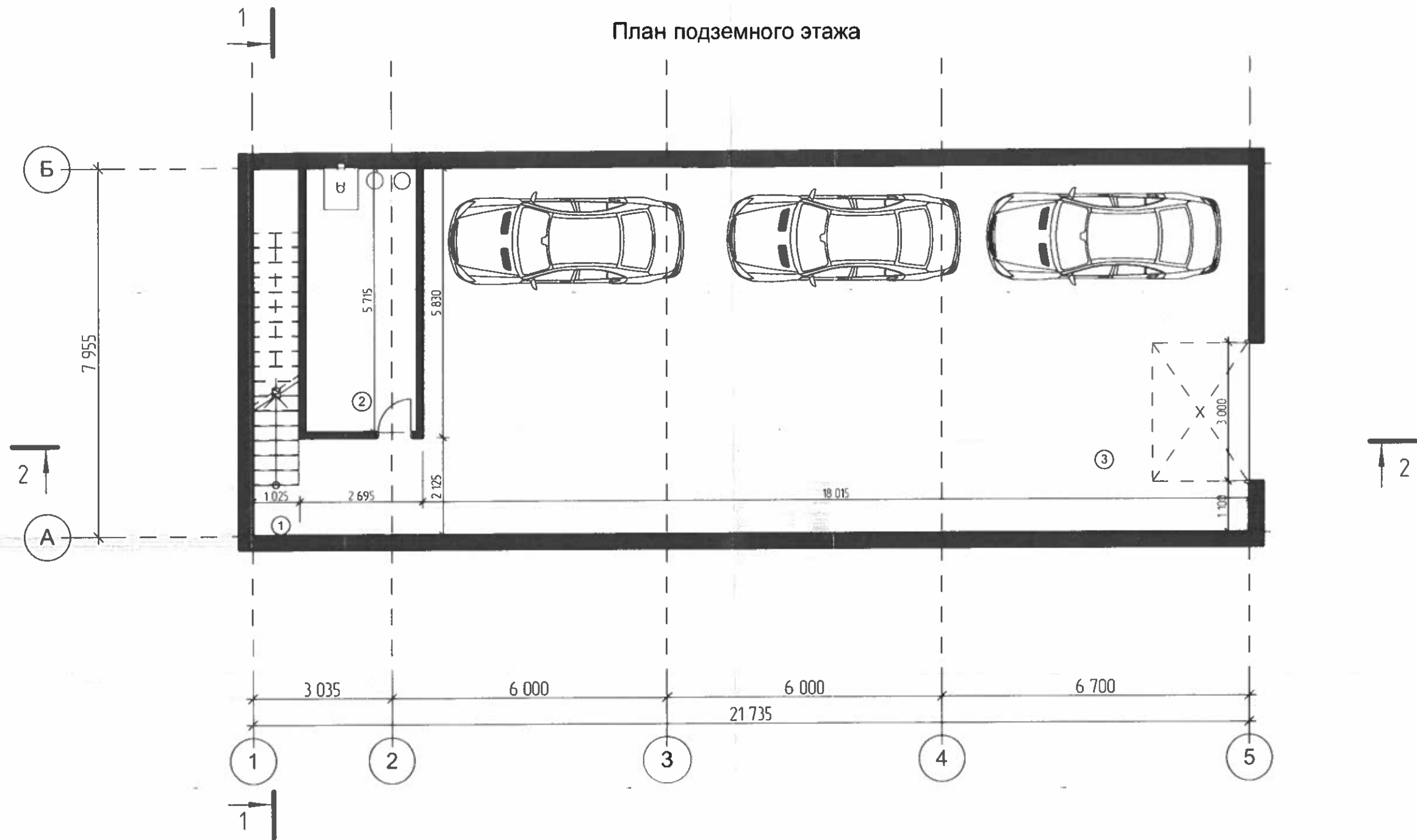
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

05-04/2020

Внутренняя отделка помещений, состав и покрытий полов назначены, в соответствии с функциональным использованием помещений, пожеланиями заказчика, декоративными и эксплуатационными характеристиками применяемых материалов и выполняются по отдельному дизайн проекту.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					05-04/2020	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док		Подп.

План подземного этажа



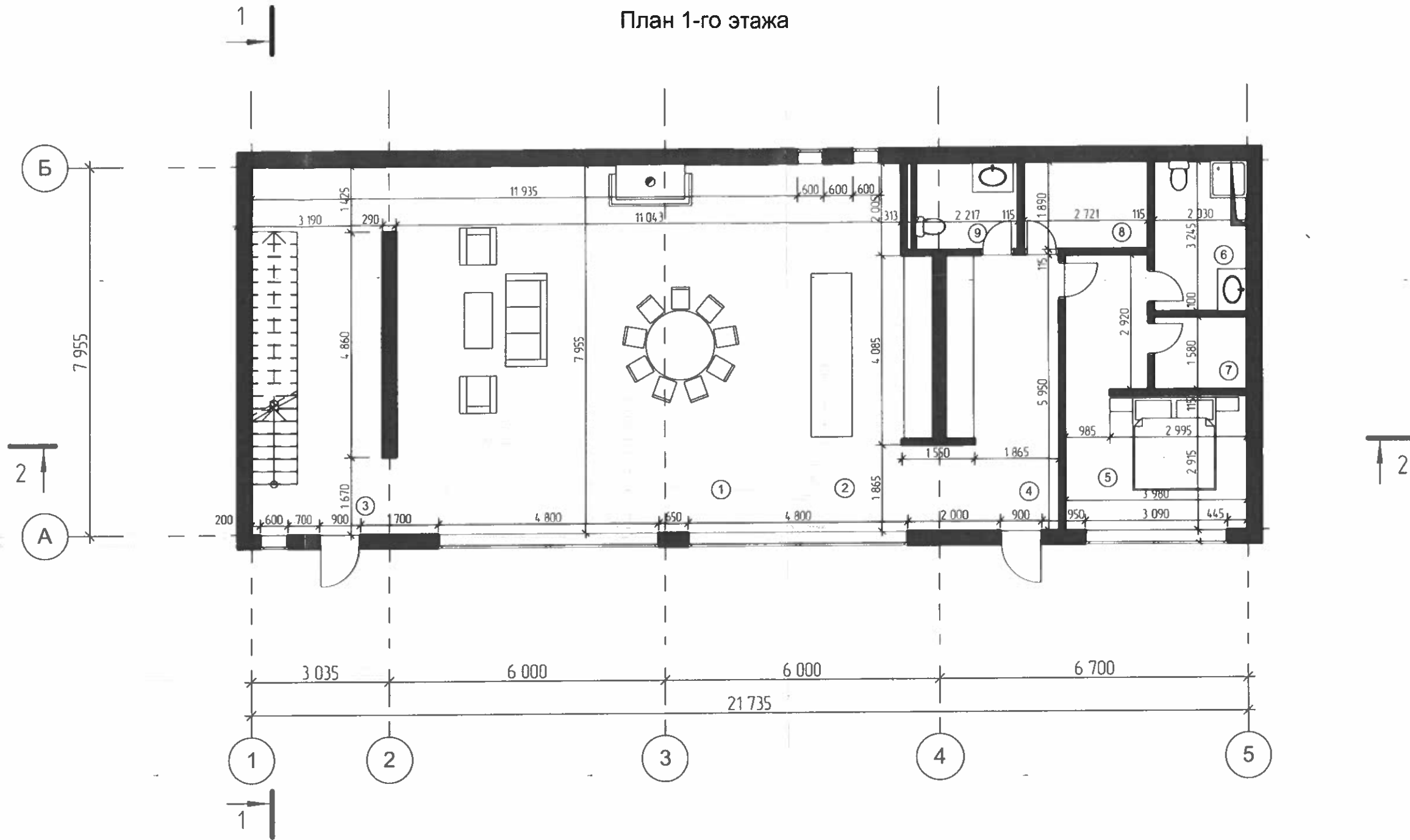
Экспликация помещений подземного этажа

№	Наименование	Площадь, кв.м
1	Лестничная клетка	8.15
2	Подсобное помещение	14.09
3	Гараж	149.01

Общая площадь подземного этажа - 172,9

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	05-04/2021		
						Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420005:66 на участке, мкр."Садовый", №31 в п.Красная Поляна, Адлерского района г.Сочи		
Выполнил	Гридасова	<i>Гридасова</i>		04.21	Заказчик: Кобзон А.И.	Стадия	Лист	Листов
					План подземного этажа	П	2	
						ООО "Земельно-архитектурная мастерская"		

План 1-го этажа



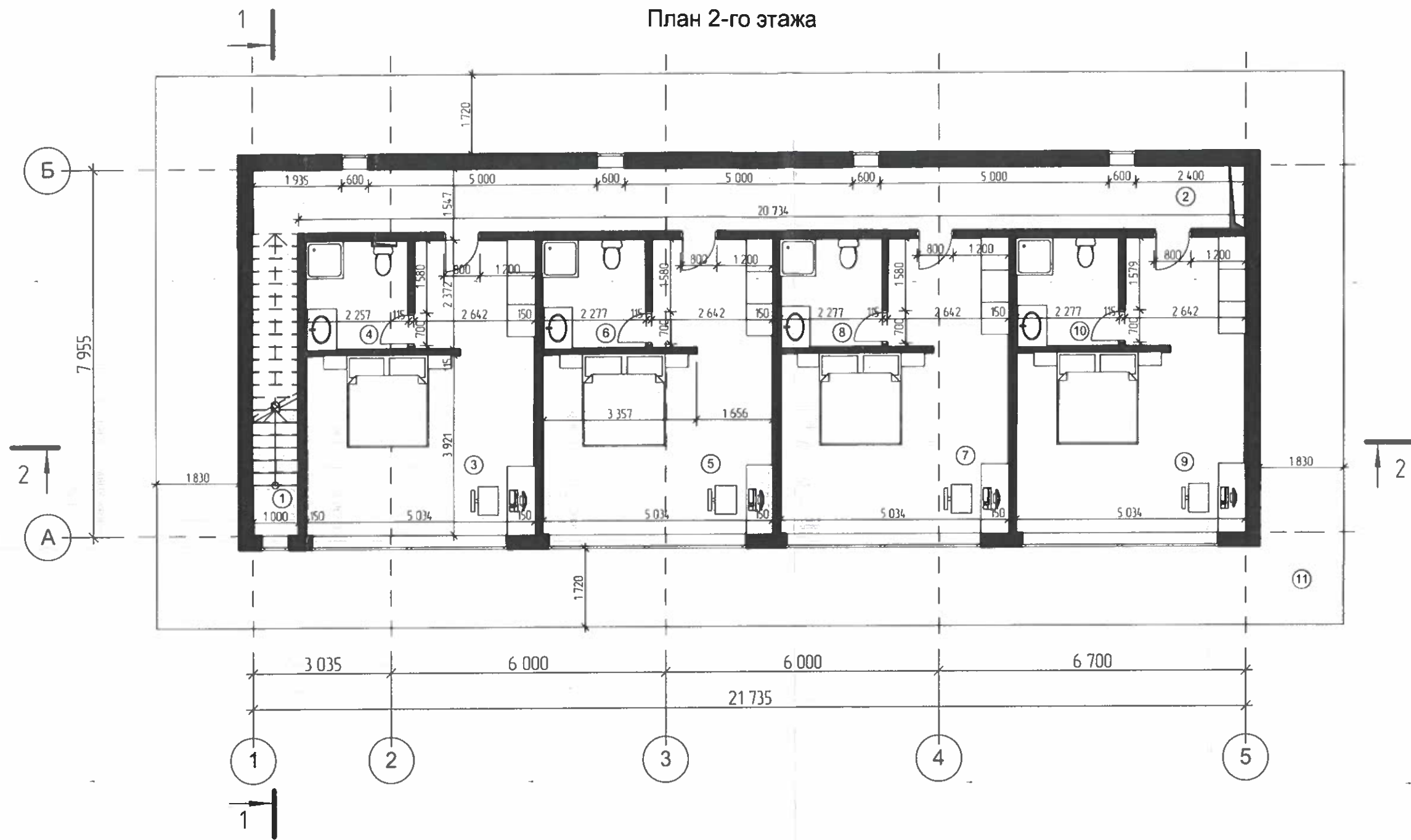
Экспликация помещений 1-го этажа

№	Наименование	Площадь, кв. м	№	Наименование	Площадь, кв. м
1	Гостиная/столовая	90,57	6	Санузел	6,57
2	Кухня	28,22	7	Подсобное помещение	3,21
3	Лестничная клетка	23,89	8	Подсобное помещение	5,14
4	Коридор	16,40	9	Санузел	4,56
5	Спальная комната	17,08			

Общая площадь 1-го этажа - 172,9 кв.м

						05-04/2021			
						Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420005:66 на участке, мкр. "Садовый", №31 в п.Красная Поляна, Адлерского района г.Сочи			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Заказчик: Кобзон А.И.	Стадия	Лист	Листов
				<i>Грида</i>	04.21		П	3	
						План 1-го этажа	ООО "Земельно-архитектурная мастерская"		

План 2-го этажа



Экспликация помещений 2-го этажа

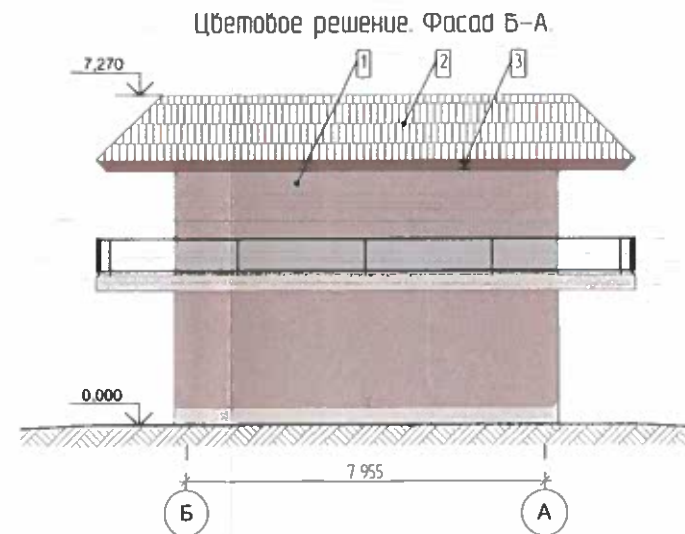
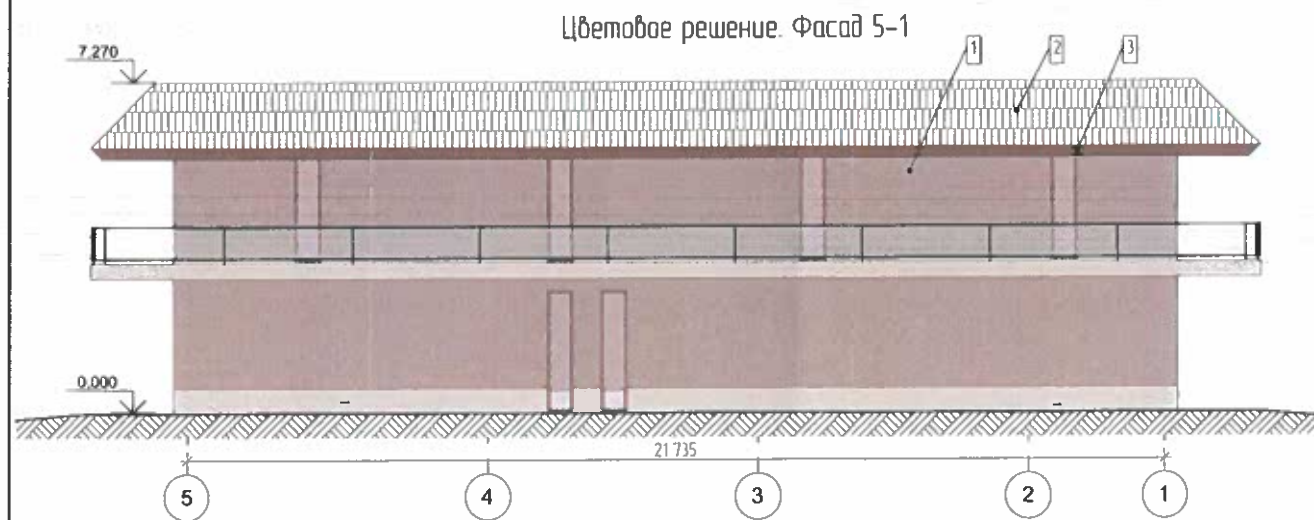
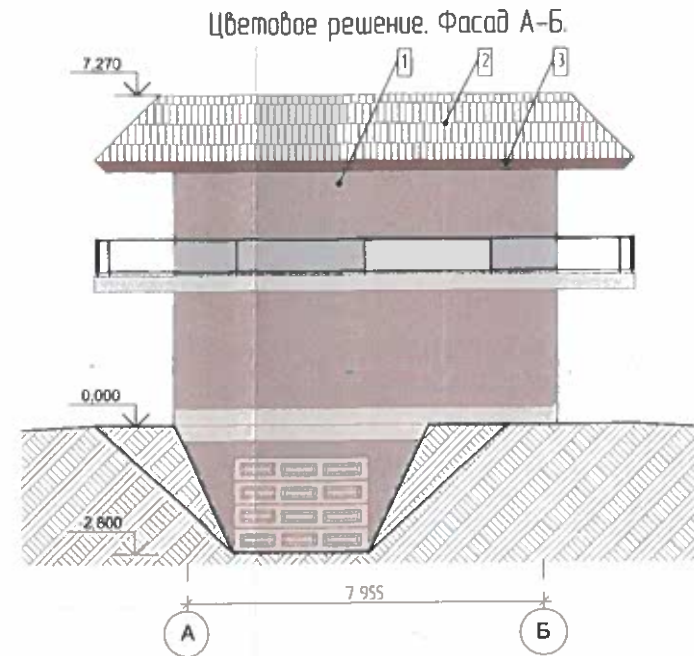
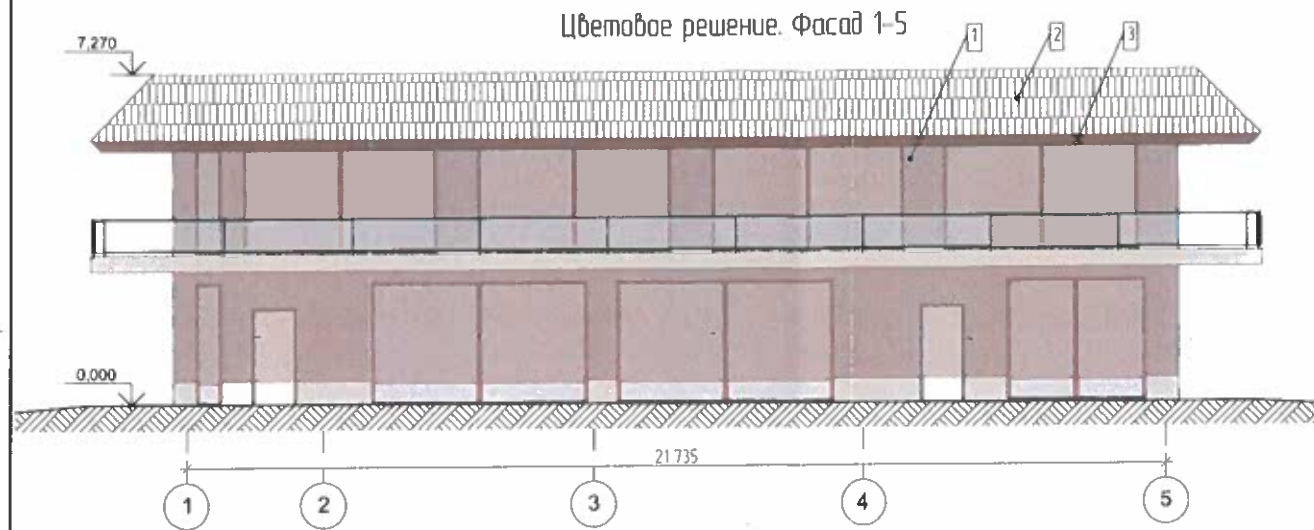
№	Наименование	Площадь, кв. м
1	Лестничная клетка	7,96
2	Коридор	28,97
3	Спальная комната	26,22
4	Санузел	5,40
5	Спальная комната	26,22

№	Наименование	Площадь, кв. м
6	Санузел	5,40
7	Спальная комната	26,22
8	Санузел	5,40
9	Спальная комната	26,22
10	Санузел	5,40
11	Балкон	120,74

Общая площадь 2-го этажа - 293,64 кв.м

						05-04/2021			
						Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420005:66 на участке, мкр."Садовый", №31 в п.Красная Поляна, Адлерского района г.Сочи			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Заказчик: Кобзон-А.И.	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Гридасова			<i>Гридасова</i>	04.21		П	4	
						План 2-го этажа	ООО "Земельно-архитектурная мастерская"		

Описание внешнего облика объекта капитального строительства

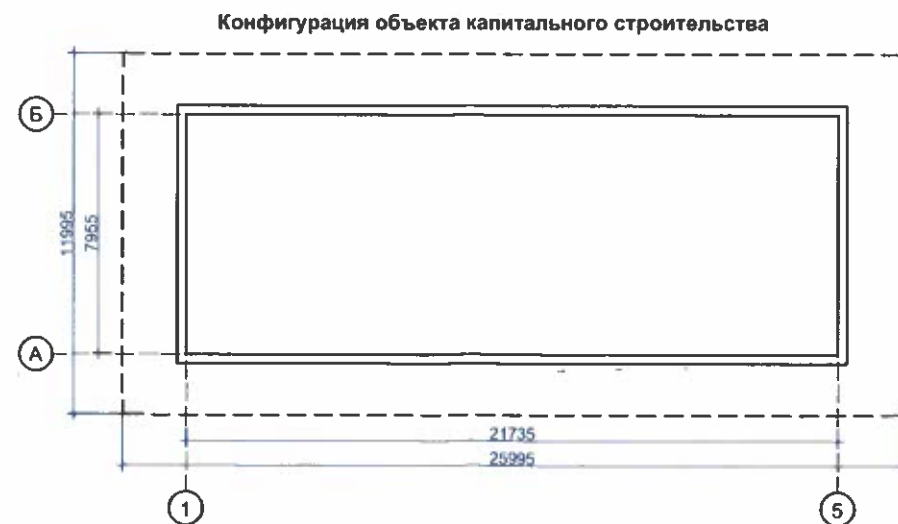


Цветовое решение внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, определяющие внешний облик здания

Номер п/п	Элемент здания	Материал отделки	Номер кодера по каталогу RAL	Цвет
1	Стены	Декоративная штукатурка	RAL 7036	
2	Кровля	Черепица	RAL 2001	
3	Свесы кровли	Доска деревянная	RAL 8025	

Параметры объекта капитального строительства

Номер п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели
1	Площадь застройки здания	кв.м	311,8
2	Общая площадь здания	кв.м	639,44
	в том числе общая площадь подземной части	кв.м	172,9
	в том числе общая площадь надземной части	кв.м	466,54
3	Высота здания	м	10,07
4	Количество этажей здания	шт.	3
5	в том числе количество подземных этажей	шт.	1



					05-04/2021				
					Индивидуальный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0420005:66 на участке, мкр. "Садовый", №31 в п.Красная Поляна, Адлерского района г.Сочи				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Заказчик: Кобзон А.И.	Стадия	Лист	Листов
				<i>Гридасова</i>	04.21		П	5	
					Описание внешнего облика объекта капитального строительства			ООО "Земельно-архитектурная мастерская"	