

Общество с ограниченной ответственностью «Ангел АРТСтудио»

ООО «Ангел АРТСтудио»

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 сайт: <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.	

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

						23/08/2-19-Доп-4-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
							П	3	1
ГАП	Гербутова						ООО «Ангел АРТСтудио»		

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Код. уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	23/08/2-19-Доп-4-ПЗ-ПЗ	Лист

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	23/08/2-19- Доп-4-ПЗ-ПЗ								
		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Инв. № подл.							Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
								П	5	
								ООО «Ангел АРТСтудио»		
							ГАП	Гербутова		

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, в том числе 1 м/мест для инвалидов	м/м	8
11	Парковка подземной части	м/м	15

Условные обозначения

	Граница участка проектируемого объекта.		Площадка с плиточным покрытием
	Граница допустимого размещения зданий, 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	Горбунова В.Н.	12.21
2	1	Горбунова А.Е.	12.21
3	1	Павлов И.П.	
4	1	Павлова Т.Ф.	
5	1	Горбунова А.Е.	
6	1	Прохненко В.М.	

Заказчик: Линник Светлана Ивановна

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

Стадия	Лист	Листов
ЭП	ГП-2	ГП-2

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.

Планируется организовать парковочные места для временного хранения автомобилей на территории.

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 находится на центральной улице г. Сочи, ул. Горького, улица встречает гостей, прибывающих на железнодорожный вокзал.

На участке находится двухэтажный индивидуальный жилой дом с кадастровым номером 23:49:0204001:1791, год постройки 1913, в аварийном состоянии и ряд надворных хозяйственных построек, подлежащих сносу (демонтажу). Существующий дом портит внешний облик города.

Заказчик/Инвестор произвёл расселение жильцов. За свой счет приобрёл 8 новых квартир для расселения проживающих в доме граждан.

В сложившейся застройке существующий дом расположен без отступов от границ участка, со стороны главного фасада частично выходит на тротуар (от поворотной точки земельного участка №13 до точки №14 на 1,9 м).

							23/08/2-19-Доп-4-ПЗ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			6

**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	
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

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

23/08/2-19-Доп-4-ПЗ-ПЗ

Лист

8

