

Общество с ограниченной ответственностью



**СЕВЕР-ПРОЕКТ**

183034, г. Мурманск, ул. Гагарина, д. 45, кв. 21

ИНН 5103065513 КПП 519001001

Тел.: +7 (921) 165-00-01, e-mail: severpr51@mail.ru

---

**«Деловой центр, расположенный по адресу: г. Мурманск,  
ул. Капитана Буркова, на земельном участке с  
кадастровым номером 51:20:0002072:1465»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка к заявлению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002072:1465

170825-ПД-БЦ

Общество с ограниченной ответственностью



**СЕВЕР-ПРОЕКТ**

183034, г. Мурманск, ул. Гагарина, д. 45, кв. 21

ИНН 5103065513 КПП 519001001

Тел.: +7 (921) 165-00-01, e-mail: severpr51@mail.ru

**«Деловой центр, расположенный по адресу:  
г. Мурманск, ул. Капитана Буркова, на земельном  
участке с кадастровым номером 51:20:0002072:1465»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка к заявлению на отклонение от  
предельных параметров разрешенного строительства на  
земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002072:1465

170825-ПД-БЦ

Главный инженер проекта



Тимонькина Д.А.

г. Мурманск  
2026

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
-------------	--------------	------------

## Титульный лист

## Текстовая часть

170825-ПД-БЦ.С	Содержание	
170825-ПД-БЦ.ТЧ	1. Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта	3
	2. Характеристики земельного участка	8
	3. Схема планировочной организации земельного участка	8
	4. Объемно-планировочные решения	10
	5. Технико-экономические показатели проектируемого объекта	11
	6. Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства	12
	7. Заключение	15

## Приложения

Приложение А	Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах», № 5103065513-20260203-0916 от 03.02.2026 г. Ассоциация Объединение проектировщиков «УниверсалПроект», СРО-П-179-12122012, П-179-005103065513-2692	
Приложение Б	Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 51:20:0002072:1465 №РФ-51-3-01-0-00-2025-2780-0 от 03.07.2025 г.	
Приложение В	Схема планировочной организации земельного участка	
Приложение Г	Визуализация схемы планировочной организации земельного участка с учетом окружающей застройки	
Приложение Д	Визуализация здания проектируемого делового центра	
Приложение Е	Разрез 1-1	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

170825-ПД-БЦ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб.		Тимонькина		<i>Тимонькина</i>	02.26
Проверил		Романова		<i>Романова</i>	02.26
Н.контр.		Мартынова		<i>Мартынова</i>	02.26
ГИП		Тимонькина		<i>Тимонькина</i>	02.26

Содержание

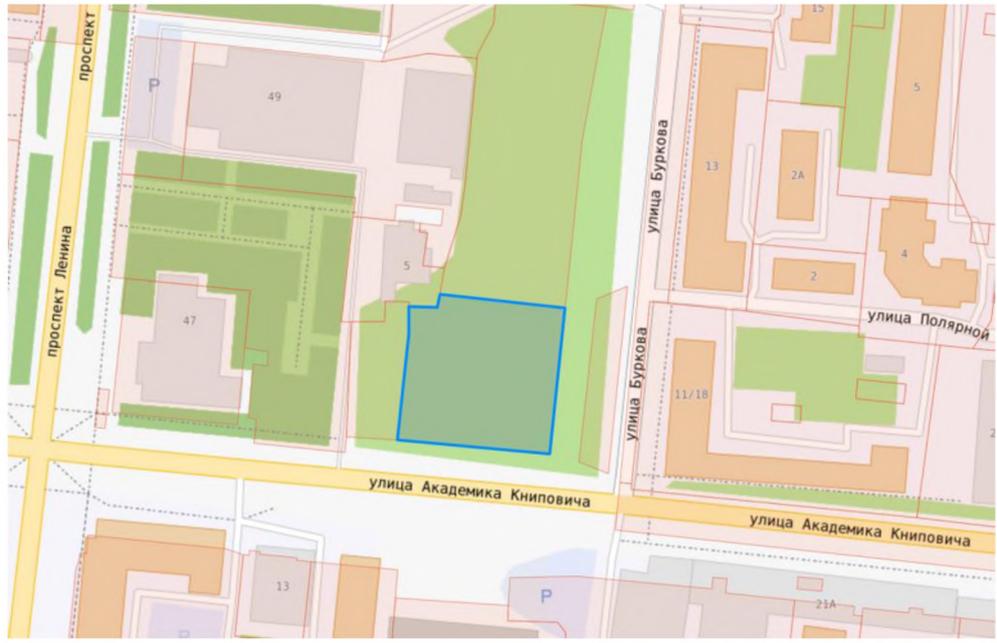
Стадия	Лист	Листов
П	1	1



СЕВЕР-ПРОЕКТ



Рисунок 2. Границы земельного участка с кадастровым номером 51:20:0002072:1465



Согласно Градостроительному плану земельного участка № РФ-51-3-01-0-00-2025-2780-0 от 03.07.2025 г. земельный участок с кадастровым номером 51:20:0002072:1465 имеет следующие виды разрешенного использования земельного участка:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
<b>Основные виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства</b>		
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	- размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); - обустройство спортивных и детских площадок для отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного жилого дома, если площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

170825-БЦ-ПД.ТЧ

Среднеэтажная жилая застройка	- размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; - благоустройство и озеленение ; - размещение подземных гаражей и автостоянок; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	2.5
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	3.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, прачечные, химчистки)	3.3
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	3.5

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

170825-БЦ-ПД.ТЧ

Лист

3

Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые)	3.9
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 600 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) до 50 посадочных мест	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

170825-БЦ-ПД.ТЧ

Лист

4

Развлечение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, боулинга, аттракционов	4.8
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры)	5.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
<b>Условно разрешенные виды использования земельного участка</b>		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Объекты торговли (торговые центры, развлекательные центры, комплексы)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 1000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет от 600 кв. м до 5000 кв. м	4.4

Согласно п. 1.1 Договора аренды земельного участка, государственная собственность которого не разграничена, заключенный по результатам электронного аукциона № 623 от 06.05.2025 г., вид разрешенного использования земельного участка: **деловое управление, код 4.1.**

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

170825-БЦ-ПД.ТЧ

Лист

5

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

1) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 8 этажей.
- Предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 м.

2) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (для кода вида разрешенного использования 4.1): 80%.

Проектной документацией планируется следующее функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта: **деловой центр**, что соответствует виду разрешенного использования земельного участка, договору аренды земельного участка, государственная собственность которого не разграничена № 623 от 06.05.2025 г. и градостроительным регламентам согласно действующих на территории муниципального образования городской округ город-герой Мурманск правил землепользования и застройки.

## 2. Характеристики земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 51:20:0002072:1465 располагается по адресу: Российская Федерация, Мурманская область, городской округ город Мурманск, город Мурманск, улица Капитана Буркова.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 51:20:0002072:1465: 3204 +/- 20 м<sup>2</sup>.

Правообладатель земельного участка (на правах аренды): Общество с ограниченной ответственностью «ЛОТА» на основании Договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена №623 от 06.05.2025 г.

Объекты капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002072:1465 отсутствуют.

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002072:1465 отсутствуют.

В соответствии с проведенными инженерно-геодезическими изысканиями, земельный участок с кадастровым номером 51:20:0002072:1465 имеет значительный перепад высот вдоль улицы Капитана Буркова.

## 3. Схема планировочной организации земельного участка

В соответствии с разработанным эскизным проектом, на земельном участке планируется размещение объекта капитального строительства – **делового центра со встроенной закрытой стоянкой автомобилей**.

Конфигурация пятна застройки и расположения его в выделенных площадях принята из условий границ земельного участка, границ места допустимого размещения

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

170825-БЦ-ПД.ТЧ

Лист

6

объекта, а также с учетом противопожарных расстояний.

Основные планировочные решения, принятые при разработке схемы планировочной организации земельного участка, обусловлены следующими факторами:

— условиями сложного существующего рельефа (значительный перепад высотных отметок земельного участка с востока на запад);

— увязкой с проектируемыми подъездными путями и проектируемыми тротуарами;

— выбором оптимальных схем инженерного обслуживания зданий и сооружений;

— соблюдением санитарно-технических и противопожарных норм и правил.

Вертикальная планировка территории предусматривает:

— увязку с рельефом прилегающей территории и с отметками верха проектируемых и существующих покрытий пешеходных тротуаров и проездов;

— отвод поверхностных вод с участка проектирования.

За относительную отметку 0.000 здания проектируемого делового центра принят уровень чистого пола 1-го этажа, соответствующий уровню 34,00 м в Балтийской системе высот.

В состав проектируемых на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002072:1465 объектов входят:

— здание делового центра со встроенной закрытой стоянкой автомобилей;

— проектируемые подпорные стенки;

— проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов;

— проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуаров.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

170825-БЦ-ПД.ТЧ

Лист

7

#### 4. Объемно-планировочные решения

Проектной документацией предусматривается строительство семиэтажного делового центра со встроенной закрытой стоянкой автомобилей.

На первом этаже на отм. 0,000 расположен въезд во встроенную закрытую стоянку автомобилей и вход в технические помещения.

На втором и третьем этаже на полуэтажах располагаются машино-места для временного хранения автомобилей работников и посетителей делового центра.

Ввиду наличия сложного существующего рельефа (значительный перепад высотных отметок земельного участка с востока на запад), центральный вход в здание делового центра располагается в уровне четвертого этажа.

Технологическая связь между помещениями встроенной закрытой стоянки автомобилей, расположенной на 1, 2 и 3 этажах проектируемого здания, и помещениями делового центра обеспечивается с помощью пассажирских лифтов.

На 4 этаже располагается открытое офисное пространство, технические и вспомогательные помещения (тамбуры, вестибюль, санузлы, помещение уборочного инвентаря, комната персонала), а также помещение загрузки с грузовым лифтом, предназначенным для транспортирования крупногабаритных грузов на 5, 6, 7 этажи здания делового центра.

5, 6 и 7 этаж – имеют типовые планировочные решения, на каждом из них располагается открытое офисное пространство и вспомогательные помещения (лифтовой холл, коридор, гардероб, санузлы, помещение уборочного инвентаря, комната психологической разгрузки, комната персонала), зона выгрузки грузового лифта, подсобное помещение и буфет.

Связь между этажами обеспечивается путем использования пассажирских лифтов и лестничных клеток.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			170825-БЦ-ПД.ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		

### 5. Технико-экономические показатели проектируемого объекта

Наименование показателя	Единица измерения	Значение
Площадь земельного участка с кадастровым номером 51:20:0002072:1465	м <sup>2</sup>	3204 +/- 20 м <sup>2</sup>
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1501,64
Количество этажей		7
Высота здания	м	31,1
Общая площадь	м <sup>2</sup>	8963,81
Строительный объем	м <sup>3</sup>	39396,66
Количество машино-мест встроенной закрытой стоянки автомобилей		65

Сравнение показателей застройки проектируемого объекта и предельных параметров разрешенного строительства согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-герой Мурманск, утвержденными приказом Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 15 февраля 2021 г. №14 (в редакции приказов Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области от 16.06.2021 № 64, от 23.03.2022 № 52, от 02.11.2022 № 190, от 07.12.2022 № 205, от 17.01.2023 № 3, от 27.06.2023 № 85, от 12.12.2023 № 171, от 07.06.2024 № 103, от 15.08.2024 № 128, от 19.11.2024 № 173, от 28.12.2024 № 207, от 20.03.2025 № 45, от 01.11.2025 № 209).

№ п/п	Наименование предельно разрешенного параметра строительства	Показатель в соответствии с регламентом ПЗЗ	Показатели застройки планируемого к размещению объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1.	Максимальный коэффициент застройки, %	80	46,87	Соответствует
2.	Предельное количество этажей	8 этажей	7 этажей	Соответствует
3.	Предельная высота зданий, строений, сооружений	25 м	31,1 м	<b>Не соответствует</b>

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

170825-БЦ-ПД.ТЧ

Лист

9

## 6. Обоснование для предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ 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.

В соответствии с ранее разработанными инженерно-геодезическими изысканиями, которые легли в основу разработки проектной документации, земельный участок имеет сложный рельеф, выраженный в перепаде абсолютных высотных отметок с 31,87 до 43,95 м в Балтийской системе высот в направлении с востока на запад (вдоль улицы Академика Книповича). Таким образом, перепад высот составляет порядка 12 м на длину участка, что является не благоприятной характеристикой земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, планировочные решения проектируемого делового центра приняты исходя из условий существующего рельефа и заключаются в частичном заглублении 1-3 этажей проектируемого здания, состоящие из помещений встроенной закрытой стоянки автомобилей и технических помещений.

Фундамент проектируемого здания предполагает наличие вертикальных подпорных элементов, удерживающих существующий грунт основания – данное техническое решение позволяет вести строительство с минимальным нарушением естественного рельефа, а также исключить необходимость возведения дополнительных подпорных стен по границам земельного участка, и, как следствие, излишнего нарушения геологических условий существующего земельного участка и прилегающей территории.

Ввиду принятых вышеизложенных технических решений, вход в помещения встроенной закрытой стоянки автомобилей и вход в основные помещения делового центра предусматривается с разных уровней, таким образом фасады здания с разных уровней имеют различную высоту:

- фасад здания по оси «1» имеет высоту 27,3 м до уровня планировочной отметки грунта;
- фасад здания по оси «7» имеет высоту 16,8 м до уровня планировочной отметки грунта.

Архитектурная высота здания (вертикальный размер от проектной отметки уровня земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента строения) на текущей стадии эскизного проектирования составляет 31,1 м.

Кроме того, размещение помещений встроенной закрытой стоянки автомобилей в заглубленной части проектируемого делового центра, что в том числе является причиной увеличения высоты здания, имеет существенное количество преимуществ:

### 1. Решение градостроительной проблемы и дефицита парковочного пространства

Исторический центр города характеризуется плотной периметральной застройкой

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

170825-БЦ-ПД.ТЧ

Лист

10

и исторически сложившейся улично-дорожной сетью, не приспособленной к современному уровню автомобилизации. Размещение делового центра без собственных парковочных мест неизбежно приведет к хаотичной стоянке автомобилей персонала и посетителей на прилегающих улицах. Встраивание закрытой стоянки автомобилей, непосредственно, в структуру здания, позволяет разместить транспортные средства в границах земельного участка, не увеличивая нагрузку на уличную сеть. Данный подход полностью коррелирует с целями формирования единого парковочного пространства, обозначенными в методических рекомендациях Минтранса РФ: снижение количества мест хаотичной стоянки и снижение задержек в движении транспорта.

## 2. Обеспечение доступности и инвестиционной привлекательности объекта

Для делового центра, претендующего на высокую арендную ставку, наличие гарантированного и безопасного машино-места является критическим фактором конкурентоспособности. Отсутствие закрытой стоянки автомобилей в историческом центре автоматически переводит объект в более низкую категорию, поскольку арендаторы (особенно международные и крупные российские компании) включают наличие парковки в корпоративные стандарты. Как свидетельствует опыт реализации объектов в условиях строгих охранных зон (к примеру, БЦ «Сенатор» в Санкт-Петербурге), организация закрытой стоянки автомобилей (в том числе заглубленного) является отличным конкурентным преимуществом и существенно повышает коммерческий потенциал здания.

## 3. Сохранение исторической среды и архитектурного облика

Встроенная закрытая стоянка автомобилей (особенно заглубленный) является единственным способом обеспечить объект необходимым количеством машино-мест без визуального воздействия на историческую среду. Вынос парковки на поверхность (плоскостные стоянки) уничтожает возможность благоустройства территории, требует расширения проезжей части и разрушает визуальные связи. Опыт проектов в зонах строгого регулирования застройки доказывает, что необходимо «играть архитектурой» или заглубляться под землю. При этом надземная часть встроенной закрытой стоянки автомобилей, включенная в объем делового центра, может быть стилистически интегрирована в общие архитектурные решения здания.

## 4. Экологический аспект и комфорт городской среды

Согласно методическим рекомендациям Минтранса РФ, одной из целей управления парковочным пространством является улучшение экологических характеристик (снижение уровня шума и концентрации вредных веществ). Организация встроенной скрытой стоянки автомобилей решает задачу «прогрева двигателей» и поиска места. Автомобиль сразу размещается в закрытом помещении, исключая длительное движение накатом в поисках свободного места в жилых кварталах. Кроме того, использование частично заглубленного пространства позволяет сохранить «лицевой фронт» застройки для представительских функций делового центра, а не для въездных ворот гаражей

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

170825-БЦ-ПД.ТЧ

Лист

11

## 5. Экономическая эффективность землепользования

Участки в историческом центре имеют высокую кадастровую стоимость. Использование дорогостоящей земли под открытую плоскостную стоянку (горизонтальное хранение автомобилей) является крайне неэффективным. Встроенная многоуровневая или подземная закрытая стоянка автомобилей позволяет разместить необходимое количество машино-мест на минимальной площади, высвобождая полезный объем для коммерческих функций. Данный подход обеспечивает максимальную доходность с квадратного метра участка и соответствует принципам рационального градостроительства.

Таким образом, организация встроенной закрытой стоянки автомобилей в составе делового центра в историческом центре города является не просто техническим решением, а градостроительным императивом. Это единственный способ обеспечить функционирование объекта коммерческой недвижимости высокого класса без деградации окружающих кварталов и нарушения визуальной целостности исторической среды.

На основании вышеизложенного, реализация данного объекта с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения предельной высоты здания с 25,0 м до 33,0 м позволит реализовать мероприятия по строительству максимально оптимального как в части функционального использования, так и в части гармоничного архитектурного облика, объекта.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					170825-БЦ-ПД.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.

## 7. Заключение

Земельный участок с кадастровым номером 51:20:0002072:1465 имеет условия сложного существующего рельефа (значительный перепад высотных отметок земельного участка с востока на запад), делающие невозможным размещение объекта требуемой функциональности в строгих рамках действующих нормативов по высоте.

Соблюдение предельной высоты здания приведет к потере полезной площади, экономической нерентабельности проектируемого объекта и вынужденному отказу от реализации значимого в масштабах города параметра – увеличению парковочных мест.

Увеличение предельной высоты здания с 25,0 м до 33,0 м является единственным способом достижения баланса между технико-экономическими показателями и градостроительными ограничениями.

Существующая градостроительная ситуация и представленные проектные решения объекта подтверждают целесообразность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в части **увеличения предельной высоты здания с 25,0 м до 33,0 м.**

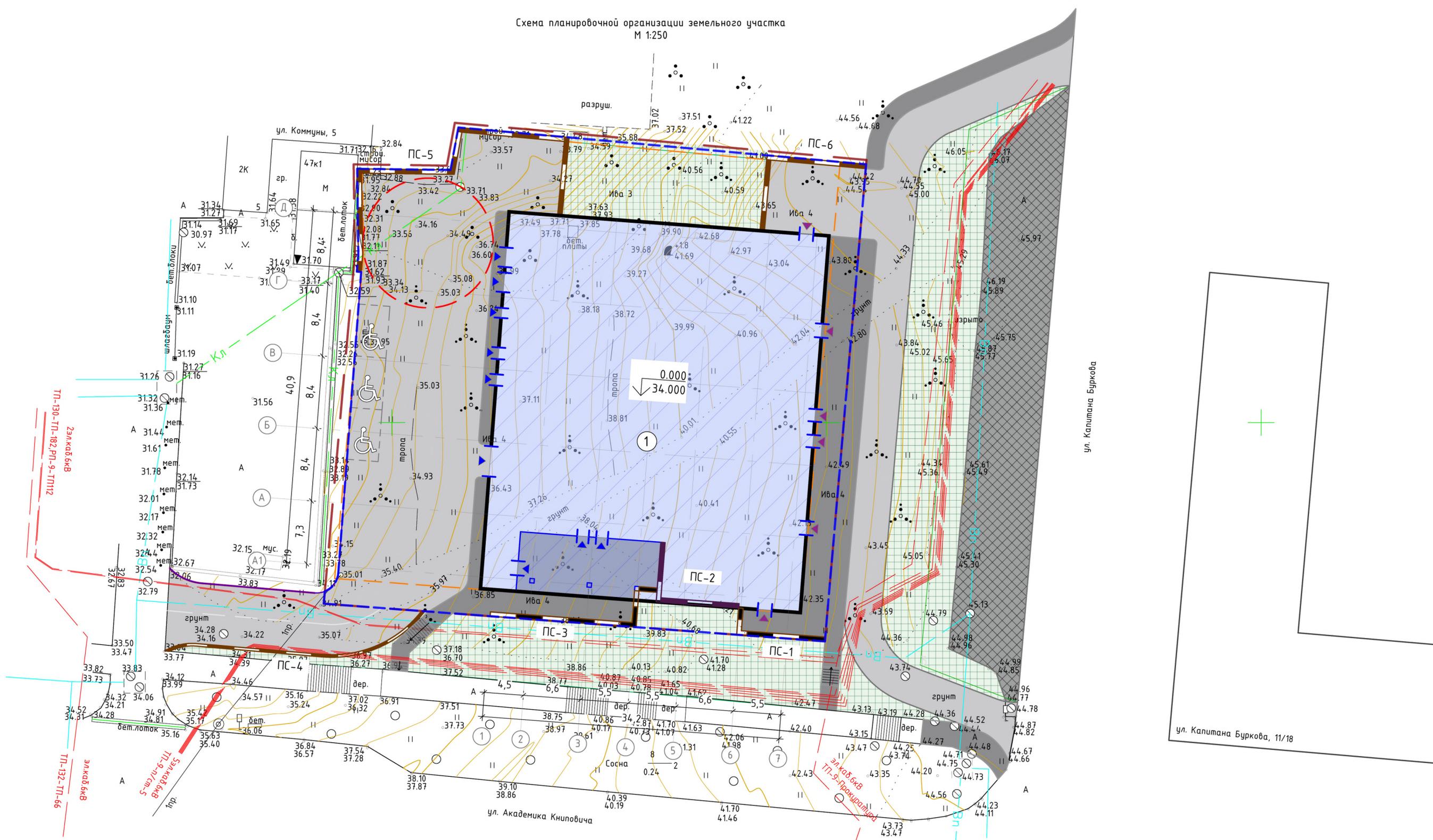
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					170825-БЦ-ПД.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок		Подп.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ В**

на (1) листе

**Схема планировочной организации земельного участка**

Схема планировочной организации земельного участка  
М 1:250



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество зданий	квартир	здания	здания	Площадь, м²		Строительный объем, м³	
							застройки	общая нормируемая	здания	здания
1	Здание делового центра	7	1				1501,64			

Технико-экономические показатели			
Наименование	Площадь, м²	%	Всего
Площадь земельного участка с кадастровым номером 51:20:0002072:1465	3204,00		3204,00
Площадь территории в границах проектирования, в т.ч.:	1220,69	100	3087,64
Площадь застройки, м²:			
Здание делового центра	1501,64	48,63	1546,02
Проектируемые подпорные стенки	44,38	1,44	
Площадь покрытий, м², в т.ч.:			
Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов	935,12	30,29	1541,62
Проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуара	355,34	11,51	
Проектируемое озеленение площадок	251,16	8,13	

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок					
Поз.	Наименование	Тип	Обозначение	Площадь, м²	Примечание
2	Проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуара	2		935,12	
3	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов	3		355,34	
4	Проектируемое озеленение	4		251,16	

Условные обозначения	
Обозначение	Наименование
	Граница земельного участка с кадастровым номером 51:20:0002072:1465
	Граница места допустимого размещения
	Граница проектирования
	Проектируемое здание делового центра
	Асфальтобетонное покрытие существующей гостевой автостоянки (земельный участок с кадастровым номером 51:20:0002072:2)
	Проектируемое асфальтобетонное покрытие тротуара
	Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов
	Проектируемое озеленение
	Вход в помещения паркинга (на уровень 1-го этажа, отм. +34,000)
	Вход в помещения делового центра (на уровень 4-го этажа, отм. +44,500)
	Место размещения автомобильного транспорта маломобильных групп населения
	Проектируемые подпорные стенки
	Разворотная площадка для пожарной техники (15x15 м)

170825-ПД-БЦ-ПЗУ					
Деловой центр, расположенный по адресу: г. Мурманск, ул. Капитана Буркова, на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002072:1465					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.				Тимошкина	01.26
Проверил				Мартынова	01.26
Н.Контр.				Мартынова	01.26
ГИП				Тимошкина	01.26

Схема планировочной организации земельного участка	Страница	Лист	Листов
Схема планировочной организации земельного участка М 1:250	ЭП	1	



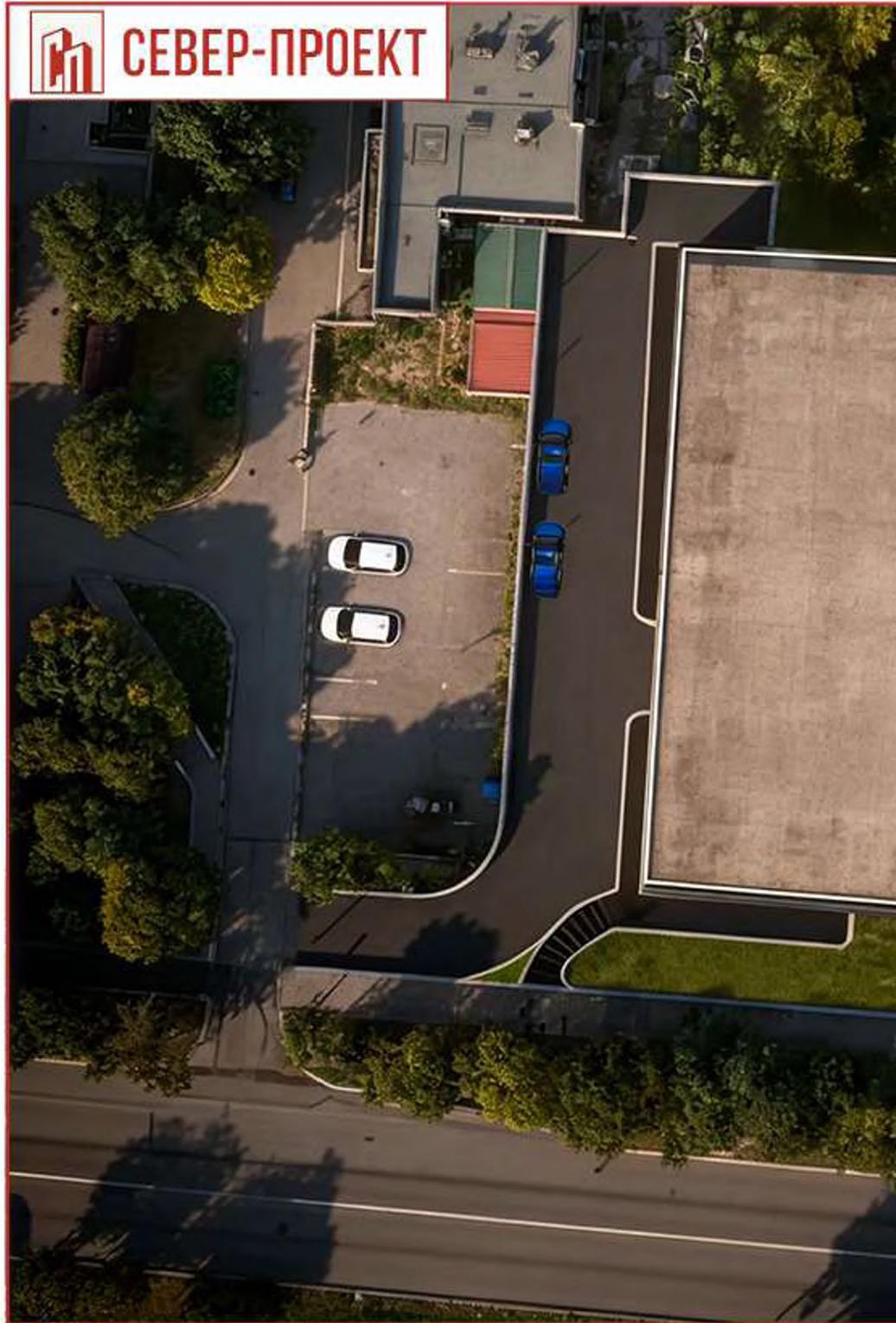
## **ПРИЛОЖЕНИЕ Г**

на (1) листе

**Визуализация схемы планировочной организации земельного участка с учетом окружающей застройки**



СЕВЕР-ПРОЕКТ





## **ПРИЛОЖЕНИЕ Д**

на (4) листах

**Визуализация здания проектируемого делового центра**



СЕВЕР-ПРОЕКТ





СЕВЕР-ПРОЕКТ



ВЫБЕСКА

ВЫБЕСКА

ВЫБЕСКА

ВЫБЕСКА



СЕВЕР-ПРОЕКТ





СЕВЕР-ПРОЕКТ

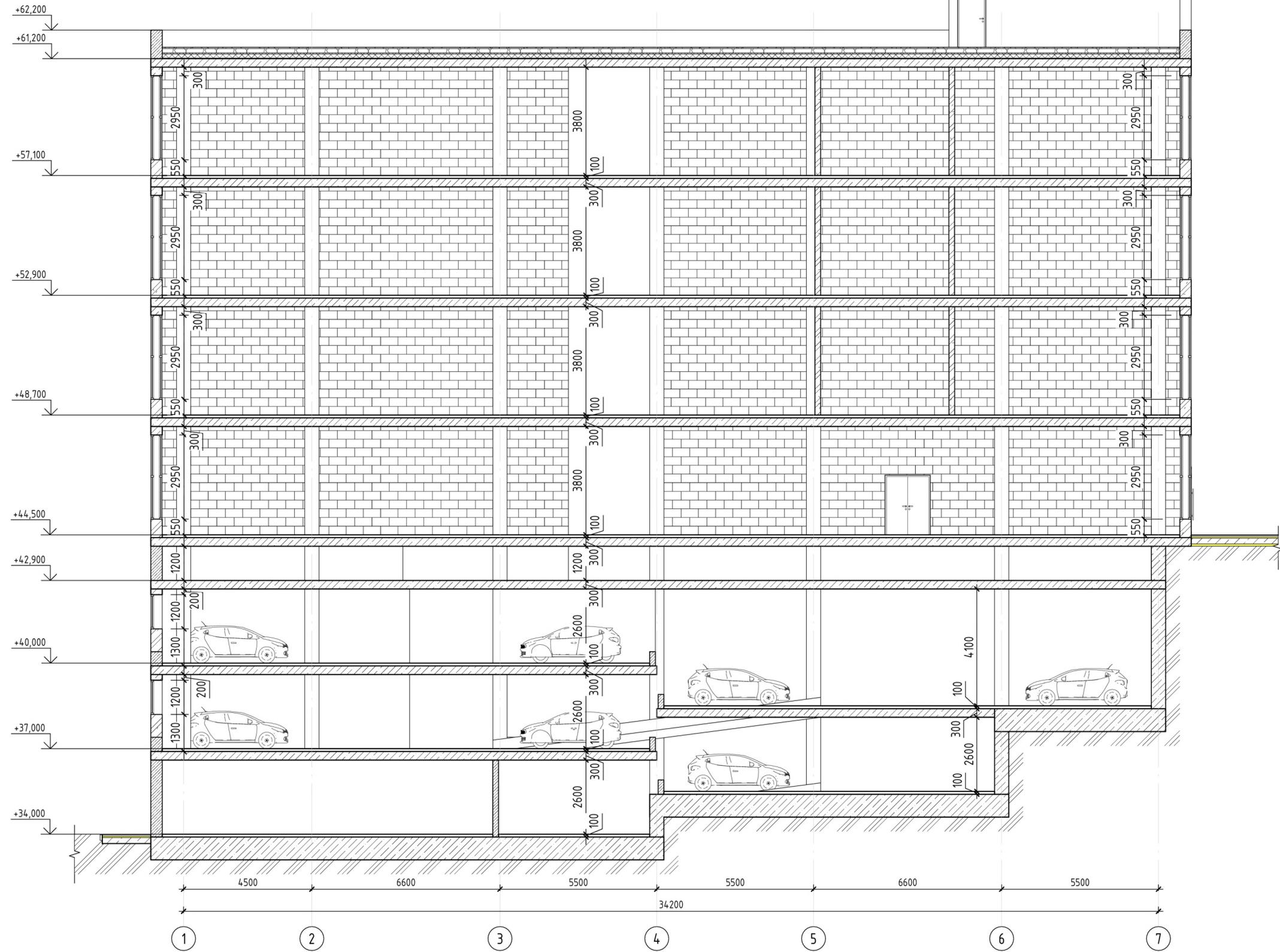


# **ПРИЛОЖЕНИЕ Е**

на (1) листе

**Разрез 1-1**

# Разрез 1-1



Согласовано				
Согласовано				
Изм. №	покл.	Подп.	и дата	Взам. инв. №

					170825-ПД-БЦ-АР				
					Деловой центр, расположенный по адресу: г. Мурманск, ул. Капитана Буркова, на земельном участке с кадастровым номером 51:20:0002072:1465				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Архитектурные и объемно-планировочные решения	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Тимонькина		<i>Тимонькина</i>			ЭП	2	
Разраб.		Романова		<i>Романова</i>					
Н. контр.		Мартьянова		<i>Мартьянова</i>					
Проверил		Тимонькина		<i>Тимонькина</i>		Разрез 1-1			
						<b>СЕВЕР-ПРОЕКТ</b>			