



Инвестиционный проект

ПАРАЛЛЕЛЬНАЯ

Многоквартирный жилой дом по ул. Параллельная в Центральном районе г. Сочи



Многоквартирный жилой дом до ул. Параллельной в Центральном районе города Сочи располагается на земельном участке площадью 1863 м². Правовой документ на участок - договор аренды земельного участка от 20.10.06 сроком на 49 лет с КУИ Администрации г. Сочи. Вид разрешенного использования участка - для размещения многоквартирного жилого дома. Рельеф участка - спокойный. В границах участка имеются ветхие строения, оформленные в собственность и подлежащие сносу при строительстве.



- Градостроительные регламенты:
- зона по генеральному плану города - зона жилой застройки;
- горно-санитарная зона охраны курорта - вторая;
- категория земель - земли поселений;
- экономико-планировочная зона — С— 1-6.
- Жилой дом представляет собой 17-ти этажное здание из монолитного железобетона с 3-х этажным стилобатом, расположенным ниже отметки 0. 00. В стилобате предусмотрен трехъярусный паркинг для хранения автомобилей. На 1-ом этаже расположены офисные помещения, а на 2-17 этажах - квартиры. Крыша дома - эксплуатируемая.

- Электричество, холодная и горячая вода, канализация, отопление, телефон, радио - от городских инженерных сетей в соответствии с техническими, условиями эксплуатирующих организаций.
- В кухнях плиты электрические.
- Земельный участок освобожден от инженерных сетей, подлежащих выносу при строительстве. Вынесены в натуре участок теплотрассы, электрические кабели и кабели связи.
- В границах площади застройки зеленые насаждения, мешающие строительству, отсутствуют.
- В настоящее время на земельном участке имеются электричество 380в (разрешенная мощность 20 кВт), водопровод (ф 150мм) и канализация (ф 200мм), которые могут быть использованы при строительстве.
- С Администрацией города Сочи заключен договор инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома от 11.07.05г.с предоставлением Администрации города 9,6% общей жилой и офисной площади.
- Публичные слушания по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка состоялись 12 декабря 2006 г. Заключение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории города Сочи о результатах публичных слушаний, соответствующее постановление Главы города. Срок окончания проектирования на стадии «П» и сдача проектной документации на государственную экспертизу - ноябрь 2007г.

■ Техничко - экономические показатели

- Площадь земельного участка - 1863 м²
- Площадь застройки - 587 м²
- Площадь озеленения - 570 м²
- Площадь покрытий - 705 м²
- Количество квартир - 96, из них
 - 1 комнатные - 32
 - 2 комнатные - 32
 - 3 комнатные - 32
- Площадь квартир:
 - 1 - комнатные - 51,1 м²
 - 2 - комнатные - 68,5 м²
 - 3 - комнатные - 87,5 м²
- Трехкомнатные квартиры легко трансформируются в две однокомнатные квартиры каждая

- Общая площадь квартир (без балконов и лоджий) - 6.625 м²
- Общая площадь балконов - 762,3 м²
- Общая площадь лоджий - 1.222,8 м²
- Общая площадь квартир (с балконами и лоджиями) - 8.610,1 м²
- Общая приведенная площадь квартир - 7.464,2 м²
- Общая площадь офисных помещений на 1-ом этаже - 456,7 м²
- Общая площадь паркинга - 3.141,9 м²
- Площадь эксплуатируемой крыши над жилым домом - 685,7 м²
- Площадь эксплуатируемой крыши над паркингом - 728 м²
- Строительный объем выше отм. 0.00 - 29.524 м³
- Строительный объем ниже отм. 0.00 - 11.899 м³
- Общий строительный объем жилого дома - 41.423 м³
- Количество машино-мест на каждом ярусе паркинга-27, всего-81
- Количество лифтов - 3, в т.ч. два пассажирских и один грузопассажирский

- Договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды).
- Исчисление арендной платы устанавливается с 23 января 2006 года по 01 января 2047 года. Сумма годовой арендной платы 185 112,82 руб.
- Кадастровый план земельного участка.
- Свидетельство о государственной регистрации права.
- Вид права – собственность.
- Объект права – строение.
- Свидетельство о государственной регистрации права.
- Вид права – собственность.
- Объект права – строение.
- Договор инвестирования в строительство многоквартирного жилого дома с офисными помещениями на ул. Параллельная в Центральном районе города Сочи Краснодарского края.
- Инвестор в качестве компенсации за социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру города Сочи предоставляет Администрации 9,6 %.
- Постановление главы города Сочи Краснодарского края от 23.01.2006 г.
- О разрешение разработки проектной документации для строительства многоквартирного жилого дома с офисными помещениями по ул. Параллельная Центрального района города Сочи.
- Заключение Комитета по архитектуре и градостроительству от 19.01.07

- Администрация города Сочи от 15 декабря 2006 г.
- Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка.
- Постановление главы города Сочи от 13.09.2007 г.
- Об изменении вида разрешенного использования земельного участка по ул. Параллельной Центрального района города Сочи.
- Градостроительный план земельного участка.
- Отдел территориального управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучию человека по Краснодарскому краю в г. Сочи от 22.03.2006 г.
- Санитарно-эпидемиологическое Заключение от 22.03.06 г.
- Инженерно-геологические условия.
- Разрешение на строительство.
- Технические условия.
 - «Сочинские электрические сети.»
- От 21.12.2006 г. 200 кВт, в том числе существующая – 20 кВт. Срок действия ПТТ – два года.
 - «Водоканал» от 21.12.2006 г. Срок действия тех. условий 2 года. Объем водоотведения хозяйственных стоков – 72,0 м³/сут.
 - «Сочитеплоэнерго» от 13.02.2007 г. Продленный.
 - «Сочитеплоэнерго» от 28.02.06
- 0,5 гкал/час.
 - «ЮТК» от 22.03.07. Срок действия год со дня выдачи.
 - «Сочисвет» от 28.02.2006 г. Срок действия ТУ – 2 года.
 - ГАИ от 05.02.07 г. Продленные.
 - ГАИ от 10.03.06.
 - МЧС России от 09.03.2006 г.