

Предпроектные материалы



Обоснование отклонений от предельно допустимых параметров ПЗЗ

Здание амбулатории на участке с
кадастровым номером
23:13:1001001:13751
по адресу
Краснодарский край, Анапский район
с. Супсех, ул. Фрунзе, 70

ООО АСД
г-к Анапа
2023г.

Содержание

- 1 Общие сведения
- 2 Ситуационный план
- 3 Фото земельного участка
- 4 Схема пятна застройки и ограничений
- 5 Схема генерального плана
- 6 Объемно-пространственное решение здания
- 7 Объемно-планировочное решение здания

Общие сведения

Земельный участок расположен в центральной части с.Супсех, Анапского района, в зоне специализированной общественной застройки О2, в сложившейся малоэтажной застройке. Адрес земельного участка: Краснодарский край, Анапский район, с.Супсех, ул.Фрунзе, 70. Кадастровый номер 23:13:1001001:13751. Участок граничит с аналогичными участками и муниципальными территориями. Подъезд к участку по автодороге ул.Фрунзе. На участке имеются заброшенные ветхие постройки, подлежащие демонтажу. Участок имеет спокойный рельеф
Площадь участка 3300 м2

Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка

Строительство в с. Супсех на данном участке амбулаторно-поликлинического здания обусловлена необходимостью улучшения медицинского обслуживания жителей с. Супсех, возросшими требованиями к объему и качеству медицинских услуг для населения, работы сотрудников. Архитектурный проект будет разрабатываться с учетом ответственного местоположения, соседства со зданием сельской администрации, в фирменном архитектурном стиле

Для максимальной оптимизации использования земельного участка, размещения дневного стационара и станции скорой помощи, а так же из за неблагоприятных инженерно-геологических условий. В период обильного выпадения осадков в осенне-зимний период возможно образование временного поверхностного водоносного горизонта («верховодка») дождевыми водами, образование на участке «верховодки» от дождевых вод и сезонных ручьев временных водотоков, а также наличие специфических просадочных грунтов ИГЭ - 1,2 и набухающих грунтов ИГЭ - 4 как факторы III категории сложности инженерно-геологических условий, имеют широкое распространение и оказывают решающее влияние на выбор проектных решений, строительство и эксплуатацию объекта. В совокупности эти факторы, соотносятся как неблагоприятные инженерно-геологические, указанные в Статье 40 п.1 ГрК РФ.

Так же, учитывая зигзагообразную границу участка с юго-западной и юго-восточной стороны необходимы отклонения от предельных параметров правил землепользования и застройки (ПЗЗ), а именно сокращение регламентируемых расстояний от здания до границ участка:

- Отступ от здания до границы участка с юго-западной стороны сократить с 3-х метров до 1,5м.
- Отступ от здания до границы участка с юго-восточной стороны (в точке искривления границы участка) сократить до нулевого отступа.

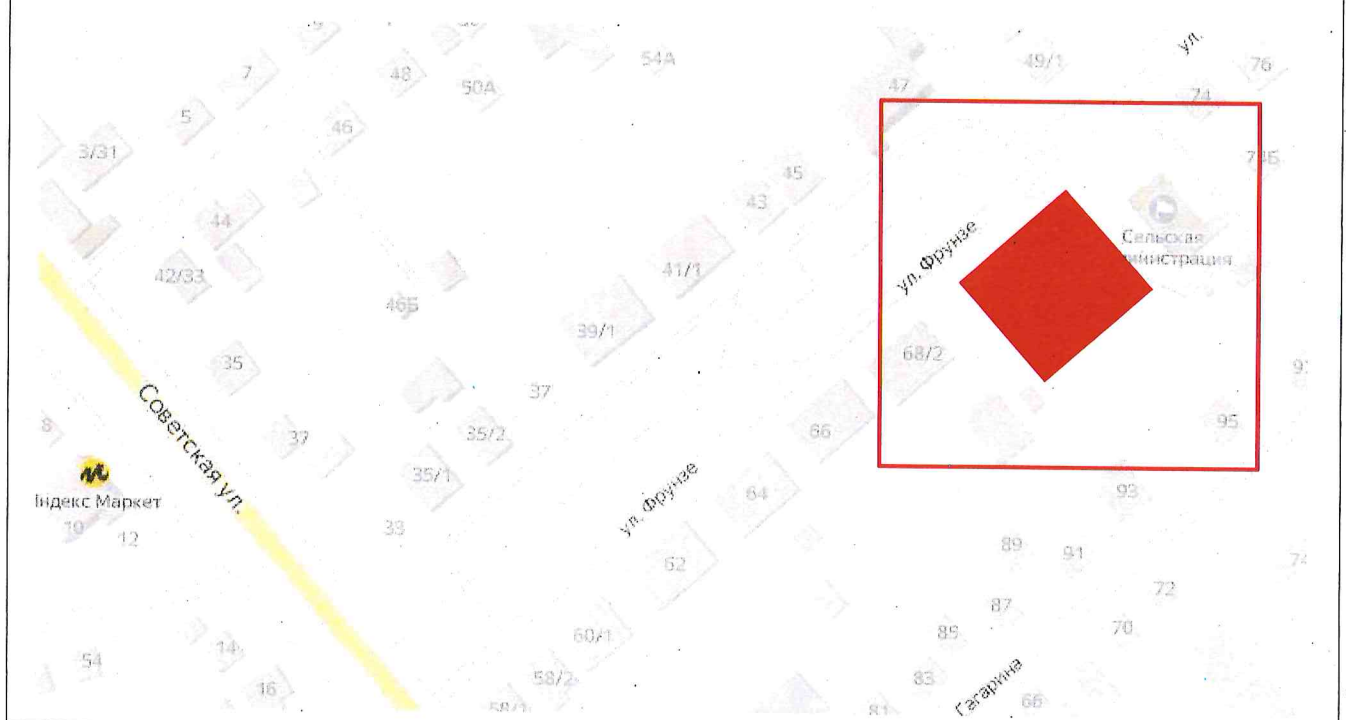
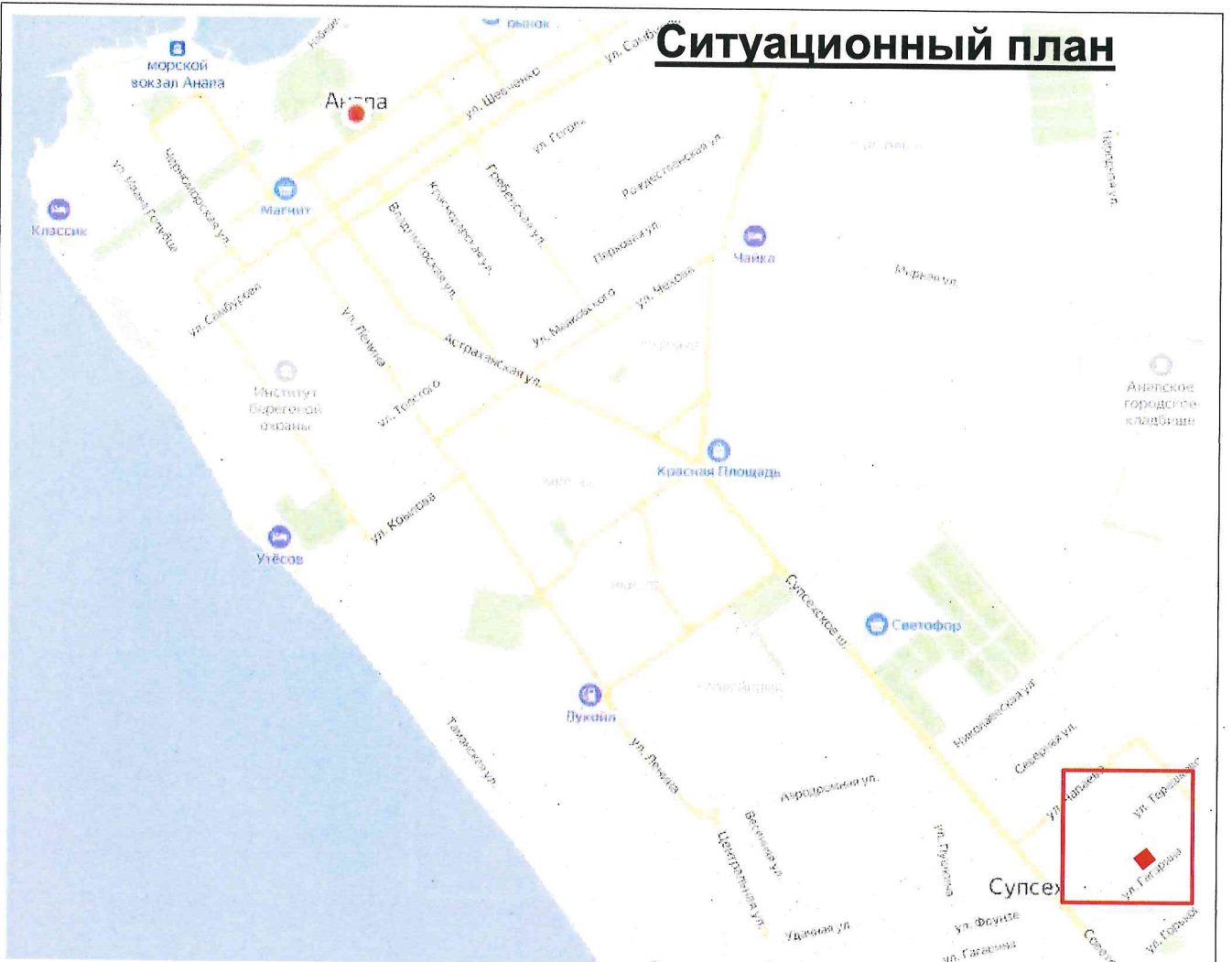
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Площадь участка | 3300м2 |
| Площадь пятна застройки испрашиваемая | 1549м2 |
| Процент застройки испрашиваемый | 47% |

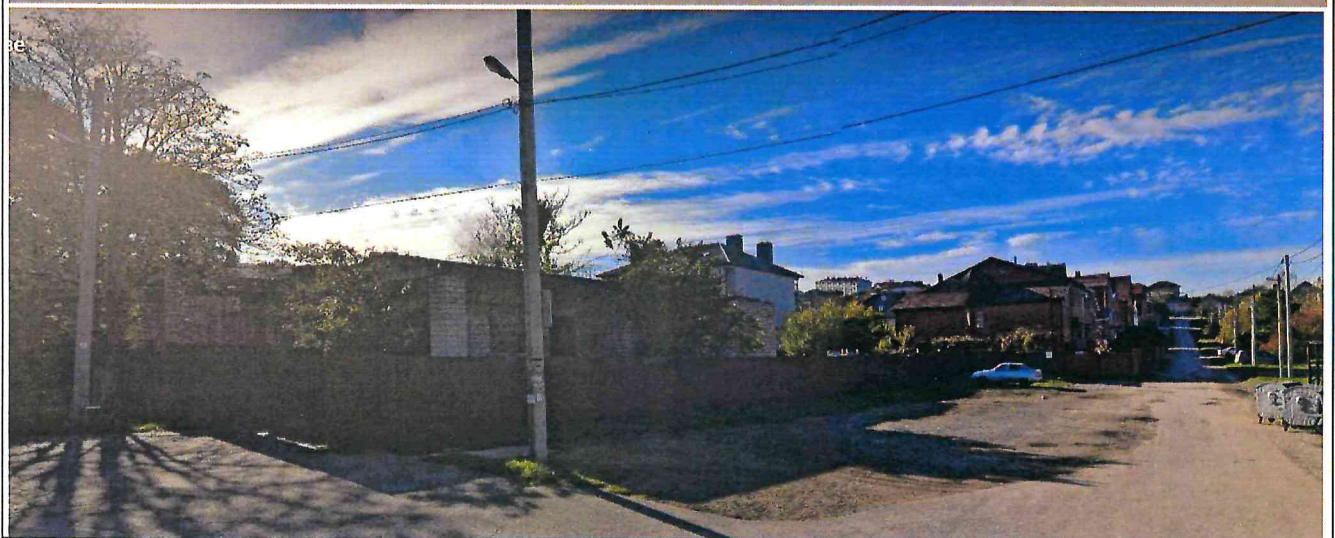
| | | | | |
|------------|--------------|--|------|--------|
| Разработал | Камагин С.М. | Здание амбулатории на участке с кадастровым номером по адресу: Краснодарский край, Анапский район 23:13:1001001:13751 с.Супсех, ул.Фрунзе,70 | | |
| | | Стадия | Лист | Листов |
| | | ППМ | 1 | 7 |
| | | Общие сведения | | |
| | | ООО АСД | | |



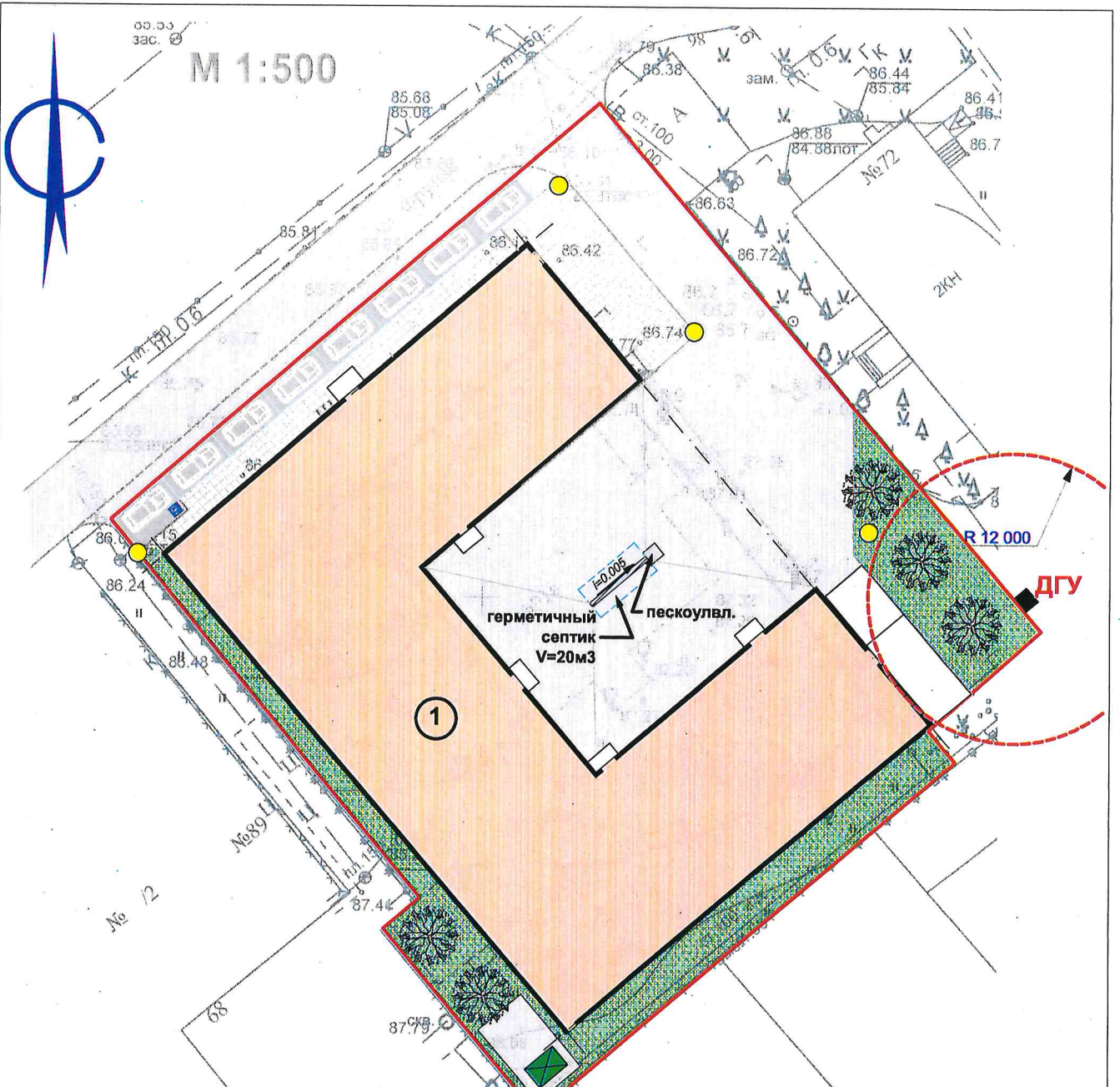
Ситуационный план



| | | | | | |
|---------------------------|--|--------------|--|------|--------|
| Разработал | | Камагин С.М. | Здание амбулатории на участке с кадастровым номером по адресу: Краснодарский край, Анапский район 23:13:1001001:13751 с.Супсех, ул.Фрунзе,70 | | |
| | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | ППМ | 2 | 7 |
| ООО АСД Ситуационный план | | | ООО АСД | | |
| | | | | | |



| | | | | | | | | | |
|------------|-------------|--|--|---|---|---|----------------|------|--------|
| | | | | Здание амбулатории на участке с кадастровым номером по адресу: Краснодарский край, Анапский район 23:13:1001001:13751 с.Супсех, ул.Фрунзе,70 | | | | | |
| Разработал | Камагин С.М | | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | ППМ | 3 | 7 | | | |
| | | | | Фото земельного участка | | | | | |
| | | | | | | | ООО АСД | | |
| | | | | | | | | | |



Условные обозначения

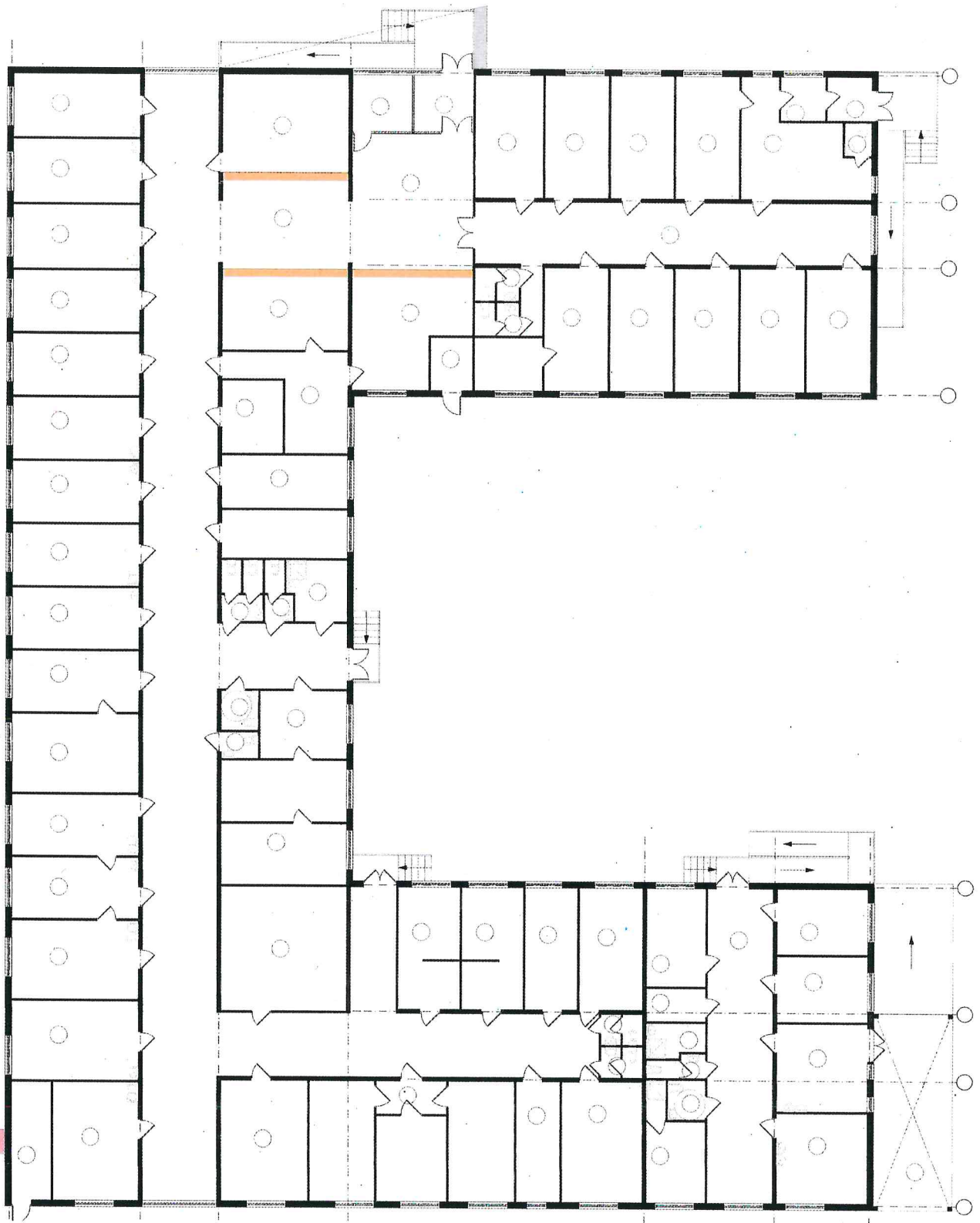
- | | |
|----------------------------|---|
| Границы участка | Парковочное место |
| Проектируемое здание | Парковочное место для инвалидов |
| Асфальтовое покрытие | Мусоро-контейнер |
| Мощение тротуарной плиткой | Светильник уличный |
| Озеленение | Водоотводной лоток DN200H185 с решеткой и уклоном 0.005 |

| | | | | | | | | |
|------------|--------------|--|---|--|--|----------------|------|--------|
| Разработал | Камагин С.М. | | Здание амбулатории на участке с кадастровым номером по адресу: Краснодарский край, Анапский район 23:13:1001001:13751 с.Супсех, ул.Фрунзе,70 | | | | | |
| | | | Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | Схема генерального плана | | | ППМ | 5 | 7 |
| | | | M 1:500 | | | ООО АСД | | |



| | | | | |
|------------|--------------|---|------|--------|
| Разработал | Камагин С.М. | Здание амбулатории на участке с кадастровым номером по адресу: Краснодарский край, Анапский район 23:13:1001001:13751 с.Супсех, ул.Фрунзе,70 | | |
| | | Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка | | |
| | | Объемно-пространственное решение здания | | |
| | | Стадия | Лист | Листов |
| | | ППМ | 6 | 7 |
| | | ООО АСД | | |





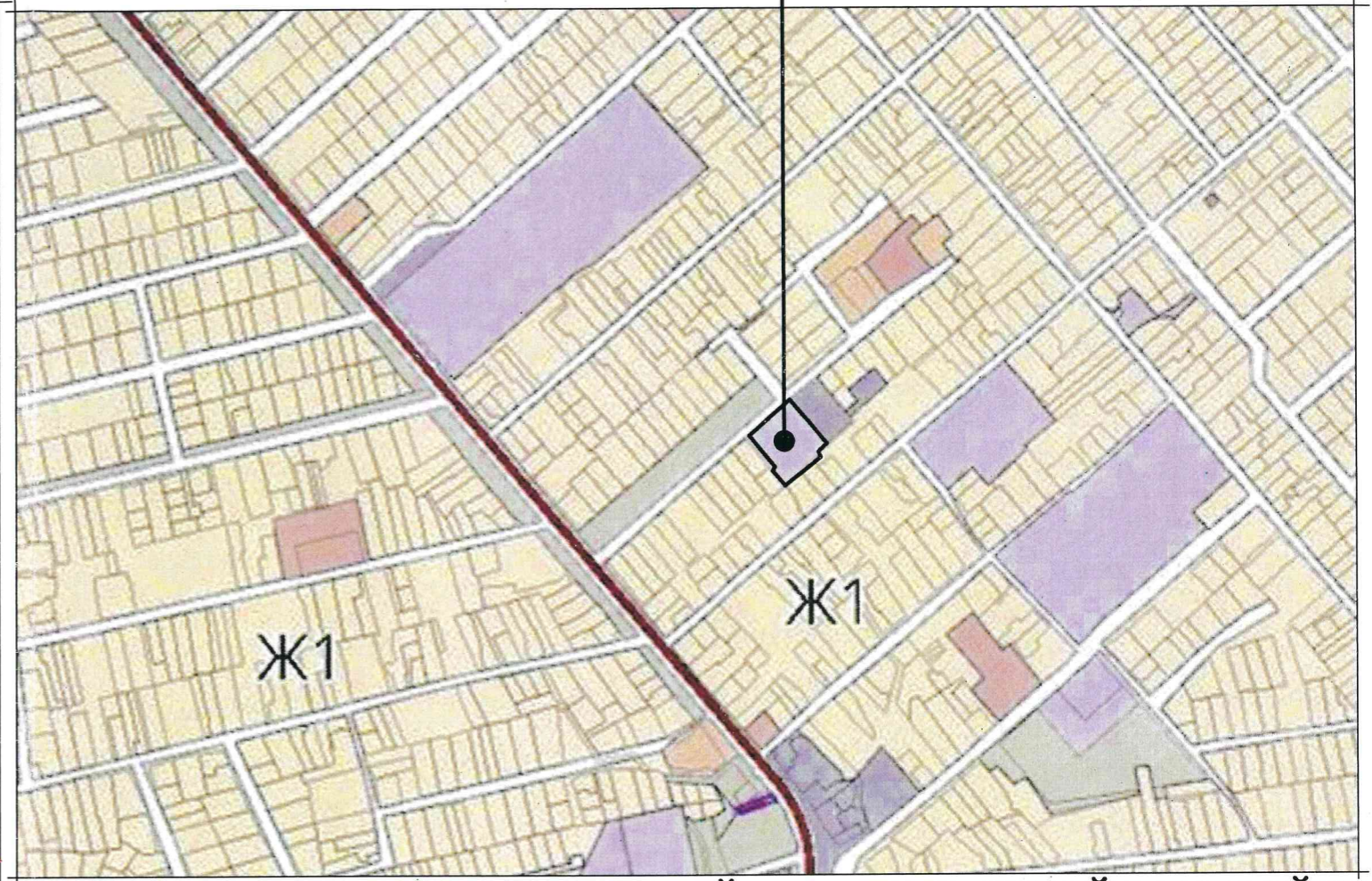
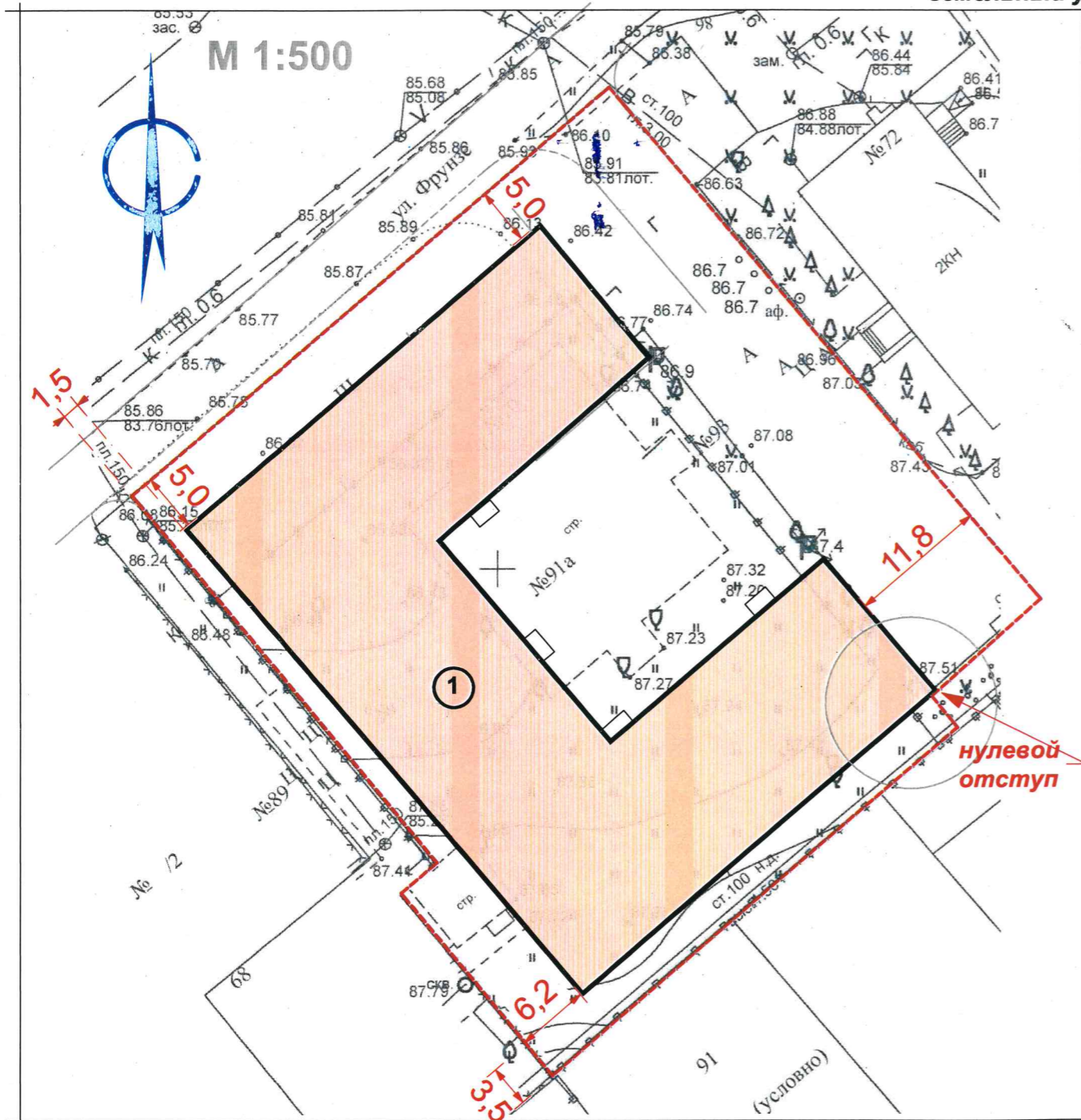
| | | | | | | | | | |
|------------|--|--------------|--|--|--|--|---------|------|--------|
| Разработал | | Камагин С.М. | | <p align="center">Здание амбулатории на участке с кадастровым номером по адресу: Краснодарский край, Анапский район 23:13:1001001:13751 с.Супсех, ул.Фрунзе,70</p> <p align="center">Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка</p> <p align="center">Объемно-планировочное решение здания</p> | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ППМ | 7 | 7 |
| | | | | | | | ООО АСД | | |



МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г-к Анапа, с.Супсех, ул.Фрунзе,70, кадастровый номер 23:37:1001001:13751

земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:13751



О2 - ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ

Основные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

| Наименование вида | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства | |
|--|---|------------------------------------|
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размер минимальной/максимальной площади земельного участка | - по расчету/100000 м ² |
| | Минимальные отступы от границ участка | -3м |
| | Максимальная высота объекта | -15м |
| | Максимальный процент застройки от количества надземных этажей | -60% |

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| Наименование | Ед.изм. | Кол-во |
|----------------------------|---------|--------|
| Площадь земельного участка | кв.м | 3300 |
| Количество этажей | | 1 |
| Общая площадь застройки | кв.м | 1600 |
| Максимальная высота здания | м | 7.0 |
| Процент застройки | % | 50 |

Условные обозначения

- - - - - Границы земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:13751
- Проектируемое здание амбулатории

разработал: Камагин С.М.
 ООО «АСД»
 (Official blue stamp and signature)

земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:13751 по адресу: г-к Анапа, с.Супсех, ул.Фрунзе,70

Материал для экспозиции

| Стадия | Лист | Листов |
|---------|------|--------|
| | | |
| ООО АСД | | |

Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл