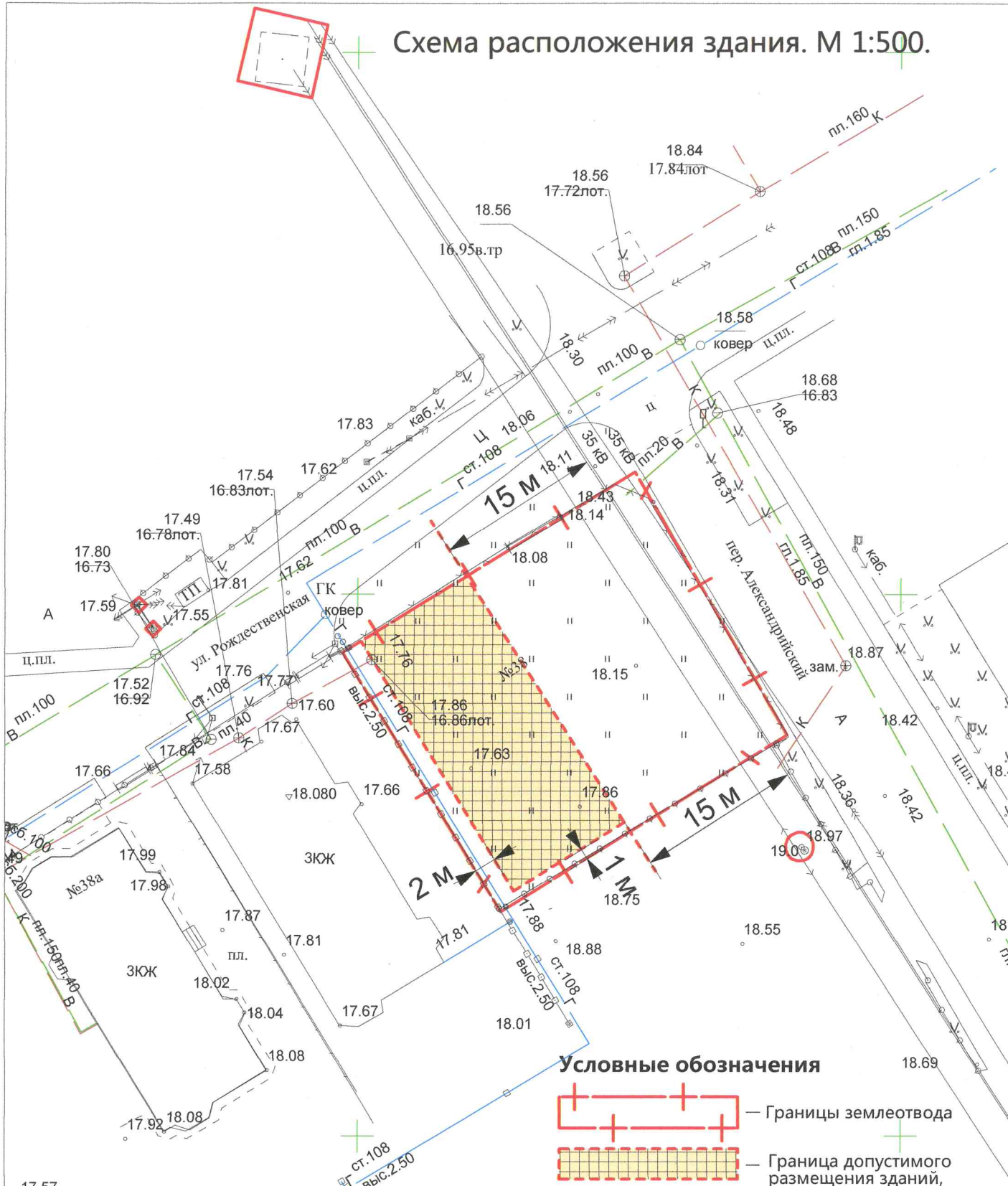


Схема расположения здания. М 1:500.



17.57

Схема выполнена на топографической съемке
ООО "Геосфера"

Административное здание по адресу:
Краснодарский край, г. Анапа, ул. Рождественская, 38

Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов	
ГАП		Рыбин Ю.В.			09.2022		1		
ГИП		Николаев Д.Н.			09.2022				
Архитектор		Листов Ю.А.			09.2022				
Схема расположения здания.							ООО ПСФ "ЭРИЭЛ" г-к Анапа		

Общество с ограниченной ответственностью
Проектно-строительная фирма
«ЭРИЭЛ»

**Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
капитального строительства на земельном
участке по адресу: Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Рождественская, 38**

09-22-ПО

Изм	№ док	Подп.	Дата

г-к Анапа
2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Проектно-строительная фирма
«ЭРИЭЛ»

**Проектное обоснование
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства объекта
капитального строительства на земельном
участке по адресу: Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Рождественская, 38**

09-22-ПО

Директор

Главный архитектор проекта

Главный инженер проекта



Ю.А. Листов

Ю.В. Рыбин

Д.Н. Николаев

Изм	№ док	Подп.	Дата

г-к Анапа
2022 г.

Список разработчиков

Степень участия	Раздел проекта	Ф.И.О.
ГАП		Рыбин Ю.В.
ГИП		Николаев Д.Н.
Архитектор	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объекта капитального строительства	Палаткина Е.В.

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ

соответствия проектной документации нормативным требованиям


Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих норм, СП, санитарных и противопожарных норм.

ГИП



Николаев Д.Н.

09-22- ПО.С

Изм.	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата				
ГИП		Николаев			06.2022	Содержание	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Рыбин Ю.В.			06.2022		П	1	20
Разраб.		Палаткина			06.2022		ООО ПСФ «Эриэл» г-к Анапа		

ИНВ. № ПОДЛ. ИЮЛП. И ДАТА ВЗАМ. ИНВ. №

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Примечание					
Текстовая часть.							
1.	<i>Краткая климатическая характеристика</i>						
2.	<i>Анализ современного состояния территории и сооружений</i>						
3.	<i>Определение параметров планируемого строительства</i>						
4.	<i>Обоснование отклонения от параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства</i>						
5.	<i>Транспортная инфраструктура</i>						
6.	<i>Инженерно-техническое обеспечение</i>						
7.	<i>Санитарное содержание</i>						
Приложения							
1. <i>Выписка из реестра членов саморегулируемой организации</i>							
2. <i>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости от 09.09.2022</i>							
3. <i>Топографическая съемка земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Рождественская, 38» М1:500. Исполнитель: ООО «Геосфера»</i>							
4. <i>«О согласовании строительства» - письмо Филиала ПАО «Россети Кубань» Юго-Западные электрические сети ЮЗ/2/881-исх от 26.04.2022</i>							
Графическая часть							
<i>Схема планировочной организации земельного участка с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Рождественская, 38</i>							
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись
09-22- ПО.С							Лист

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Текстовая часть.

На земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Рождественская, 38 с кадастровым номером 23:37:0104015:1365 предполагается строительство объекта культурно-досуговой деятельности с отклонениями от предельных параметров строительства в части минимальных отступов.

1. Краткая климатическая характеристика

- район строительства по СП 20.13330.2011 – IIIБ климатический подрайон;
- расчетная температура воздуха $+14^{\circ}\text{C}$;
- сейсмичность площадки строительства – 8 баллов;
- ветер - северо-восточное и юго-западное направление, скорость 7.7 м/сек; участок относится к V ветровому району;
- по снеговой нагрузке участок относится к II району;
- глубина промерзания – 0,80 м.

2. Анализ современного состояния территории и сооружений

Территория в проектируемых границах находится в кадастровом квартале 23:37:0104015 (рис.1) и граничит:

- с юго- запада – земельный участок расположен по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Рождественская, 38а, с кадастровым номером 23:37:0104015:1052, вид разрешенного использования – многоквартирные многоэтажные дома;

- с юго-востока - земельный участок расположен по адресу: г. Анапа, пер. Александрийский, 6 с кадастровым номером 23:37:0104015:6232, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка;

- с северо-востока – земли общего пользования - пер. Александрийский;

- с северо-запада – земли общего пользования - ул. Рождественская

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата

09-22-ПО.ТЧ

Лист

Схема расположения земельного участка в кадастровом квартале



Рис.1

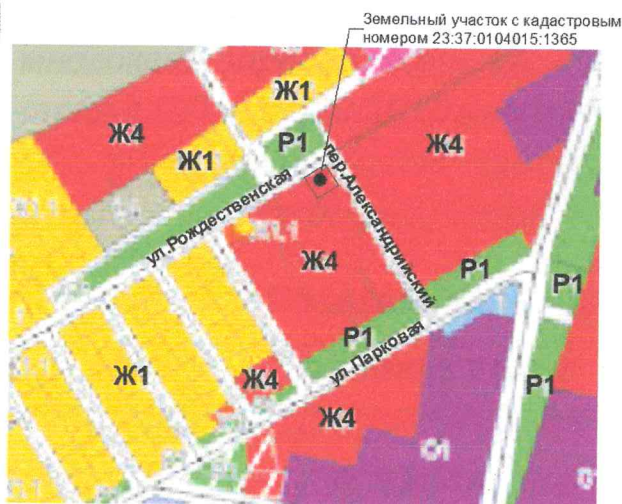
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104015:1365 равна 877 м².

Вид разрешенного использования земельного участка по выписки из ЕГРН от 09.09.2022 г. – объекты культурно-досуговой деятельности.

Рассматриваемая территория располагается в территориальной зоне Ж4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами). Территориальная зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования районов многоэтажной жилой застройки, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, хранения автотранспорта, территорий общего пользования.

Выкопировка из ПЗЗ

Рис.2



ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

- Ж1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж1.2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Изн. № подл.	Взам. инв. №
Изм.	Кол.
Лист	№
Подпись	Дата

09-22- ПО.ТЧ

3. Определение параметров планируемого строительства.

Ограничения использования земельного участка вводятся при установлении зон с особыми условиями использования территории.

В соответствии с картой зон с особыми условиями территории правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа рассматриваемый земельный участок частично находится в границе санитарно-защитных зон от линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры. По участку проходит охранная зона вдоль воздушной линии электропередачи установленной в виде воздушного пространства над землей и ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны от крайних проводов по горизонтали на расстоянии 15 м (напряжение линии 35кВ).

Конфигурация и размещение предполагаемого здания продиктованы сложившейся градостроительной ситуацией, противопожарными нормами, санитарно-гигиеническими требованиями.

Проектируемое здание двухэтажное прямоугольной формы в плане с ориентировочными габаритными размерами 27,00x12,00м.

Проектом предусмотрено:

- возможность подъезда пожарной техники с остановкой на расстоянии не менее 5 м от стены здания (СП 4.13130.2013 п.8.8);
- расстояние от проектируемого здания до юго-восточной границы земельного участка пер. Александрийский, 6 (ЮВ) – **1.0 м**;
- расстояние от проектируемого здания до границы земельного участка ул. Рождественская (СЗ «Красная линия») – **0 м**;
- расстояние от проектируемого здания до границы земельного участка ул. Рождественская, 38а (ЮЗ) – **2 м**;
- расстояние от проектируемого здания до 3-х этажного многоквартирного дома ул. Рождественская, 38а выдержано согласно табл.1 СП 4.13130.2013 - не менее 6 м;
- проектируемая автостоянка располагается на земельном участке ул. Рождественская, 38 в 10 м от проектируемого объекта.

Предварительные технико-экономические показатели

Наименование	Ед.изм.	Показатель
1.Площадь земельного участка	м ²	877
2.Этажность	эт.	2
3.Площадь застройки	м ²	316

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата	09-22- ПО.ТЧ	Лист

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж4.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при проектировании объекта культурно-досуговой деятельности.

Таблица 1

Предельный параметр	Разрешенный, согласно ПЗЗ	Запрашиваемый
Минимальная площадь земельного участка (м ²)	300	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60 %	-
Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	3	1.0 0 2.0
Предельная высота зданий (м) Предельное количество этажей	15 4 надземных этажа	-
Минимальный процент озеленения земельного участка	10%	-

4. Обоснование отклонения от параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

При строительстве объекта культурно-досуговой деятельности предполагается разместить здание вдоль границы участка с юго-западной стороны с отступом 2 м, с юго-восточной стороны с отступом 1 м и с северо-западной стороны – 0 м с соблюдением противопожарных норм. С северо-восточной стороны расстояние от границы участка до проектируемого объекта – от 16.90 до 18.30 м. Данное расположение здания продиктовано наличием санитарно-защитной зоны от линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры. Площадь СЗЗ - 485 м², что составляет более 50% площади земельного участка. Приложение 4 «О согласовании строительства» – письмо Филиала ПАО «Россети Кубань» Юго-Западные электрические сети ЮЗ/2/881-исх от 26.04.2022 г.

5. Улично-дорожная сеть, транспортное обслуживание.

Территория расположена в части населенного пункта, имеющего развитую транспортную инфраструктуру. Транспортная связь участка увязана с существующими автодорогами.

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

Изм.	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата
------	------	------	---	---------	------

09-22- ПО.ТЧ

Лист

6. Инженерно-техническое обеспечение

Водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение объекта предусмотрено от существующих сетей.

7. Санитарное содержание.

Санитарное содержание проектируемой территории складывается из комплекса предусмотренных мероприятий:

- наличие организованных мест сбора ТБО (контейнерная площадка);
- обеспечение доступа обслуживающего транспорта к контейнерным площадкам и сетям инженерного обеспечения;
- наличие «зеленых зон», предусмотренных для снижения уровня шума и пыли.

Выводы:

Проанализировав градостроительную ситуацию в части отклонений от предельно-допустимых параметров застройки, установлено, что при данных показателях планируемый к размещению объект капитального строительства не окажет негативного влияния на окружающую среду, не нарушаются требования технического регламента о требованиях пожарной безопасности, Планируемый объект не ухудшит противопожарные характеристики соседних земельных участков и объектов капитального строительства. Права граждан, а так же права других субъектов, граничащих с рассматриваемым земельным участком и планируемым объектом капитального строительства, не будут нарушены.

Изм.	Кол.	Лист	№	Подпись	Дата

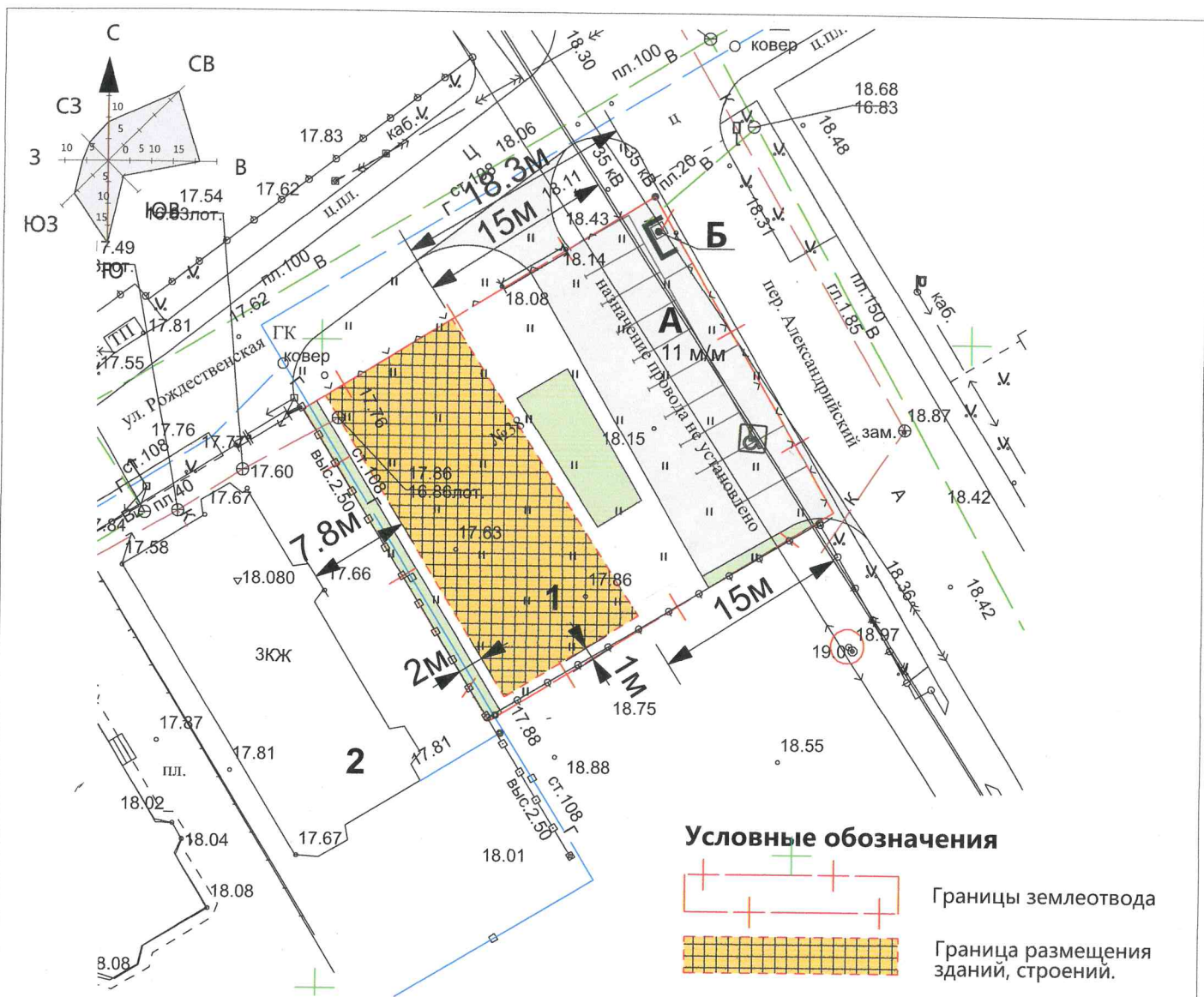
Взам. инв. №

Подп. и дата

Изм. № подл.

09-22- ПО.ТЧ

Лист



Условные обозначения

- Границы землеотвода
- Граница размещения зданий, сооружений.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество, шт		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая		здания	всего	
					всего	здания	всего	здания			
1	Объект культурно-досуговой деятельности (инд.проект).	2	1	-	-	316,0	316,0	568,0	568,0	1882,5	1882,5
2	Многоэтажный многоквартирный дом (сущ)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
А	Парковка гостевая (проект.)	-	11	-	-	-	-	-	-	-	-
Б	Площадка для мусороконтейнеров (проект.)	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-

Объект культурно-досуговой деятельности по адресу:
Краснодарский край, г. Анапа, ул. Рождественская, 38

Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
ГАП	Рыбин Ю.В.				09.2022
ГИП	Николаев Д.Н.				09.2022
Архитектор	Листов Ю.А.				09.2022

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
	1	1

Разбивочный чертеж. М 1:500

ООО ПСФ
"ЭРИЭЛ"
г-к Анапа

Общество с ограниченной ответственностью
Проектно-строительная фирма
«ЭРИЭЛ»

Материал для экспозиции
- объект капитального строительства на
земельном участке по адресу: Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Рождественская, 38

09-22-ЭП

Изм	№ док	Подп.	Дата

г-к Анапа
2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Проектно-строительная фирма
«ЭРИЭЛ»

Материал для экспозиции
- объект капитального строительства на
земельном участке по адресу: Краснодарский край,
г. Анапа, ул. Рождественская, 38

09-22-ЭП

Директор

Главный архитектор проекта

Главный инженер проекта



Ю.А. Листов

Ю.В. Рыбин

Д.Н. Николаев

Изм	№ док	Подп.	Дата

г-к Анапа
2022 г.



