

*ООО «Арх-Идея»
ОГРН 1132301003262*

Предпроектные материалы

*Обоснование отклонений
от предельных параметров
застройки земельного участка*

*Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой
по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94*

Директор: Шипулина К.И.

Заказчик: Амурова М.А.

*Г-к. Анапа
2021 г.*



ПРЕДПРОЕКТНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

*Обоснование отклонений
от предельных параметров
застройки земельного участка*

*Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой
на участке с кадастровым номером 23:37:0102005:371
по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94*

Директор: Шипулина К.И.

Заказчик: Амурова М.А.




*г-к Анапа
2021г.*

Содержание

1. Общие сведения
 2. Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка.
 3. Ситуационный план
 4. Фото-факт
 5. Визуализации проектируемого здания
 6. Схема генерального плана с учетом отклонений от ПЗЗ
- Приложения: Письменные согласия владельцев смежных участков

Общие сведения

Земельный участок расположен в центральной части г-к Анапа, в зоне ИЦ-ПОЖ объектов общественно-жилой застройки в исторической части города. Адрес земельного участка: Краснодарский край г-к Анапа, ул. Крымская, 94. Кадастровый номер 23:37:0102005:371. Участок граничит с аналогичными участками и муниципальными территориями. Проезд к участку по автодорогам - улицам Крымская и улица Астраханская. Участок имеет спокойный рельеф. Площадь участка 712 м².

						<i>Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94</i>			
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	
Директор	Шипулина К.				2021	Содержание. Общие данные	 Арх-идея проектная фирма		
Разработал	Голубева О.				2021				

Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка.

На участке запроектировано двухэтажное здание торгово-офисного центра с подземной автостоянкой. Проектирование здания обусловлено необходимостью размещения торгово-офисного центра, с целью улучшения качества торговой инфраструктуры города, повышения качества обслуживания жителей и гостей города и создания новых рабочих мест. Архитектурный проект будет разрабатываться с учетом ответственного местоположения на улице Крымской в едином архитектурном стиле.

Существующие торговые здания расположенные на соседних участках имеют нулевые отступы от красных линий участков, тем самым формируют собой линию застройки по улицам Крымской и Астраханской. Что бы не нарушать существующую концепцию застройки квартала необходимо размещение проектируемого здания так же с нулевым отступом от красных линий участка по улицам Крымской и Астраханской.

Так как существующие здания, расположенные на соседних участках, были построены с нулевыми отступами от красных линий смежных с границами данного участка (23:37:0102005:371) и так как отступ 6 метров от этих зданий нецелесообразен для проектирования здания торгово-офисного центра, для соблюдения противопожарных норм следует осуществить блокировку проектируемого здания с существующими зданиями на соседних участках. Таким образом нулевой отступ также необходим для остальных границ участка.

Площадь проектируемого здания превышает процент разрешенной застройки участка.




Наличие нотариально заверенных согласий владельцев смежных участков на испрашиваемые отступы имеется. Все условия указанные в соглашениях соблюдены.

С юго-восточной стороны проектируемый участок граничит с участком с кадастровым номером 23:37:0102005:194.

С восточной стороны проектируемый участок граничит с участком с кадастровым номером 23:37:0102005:8

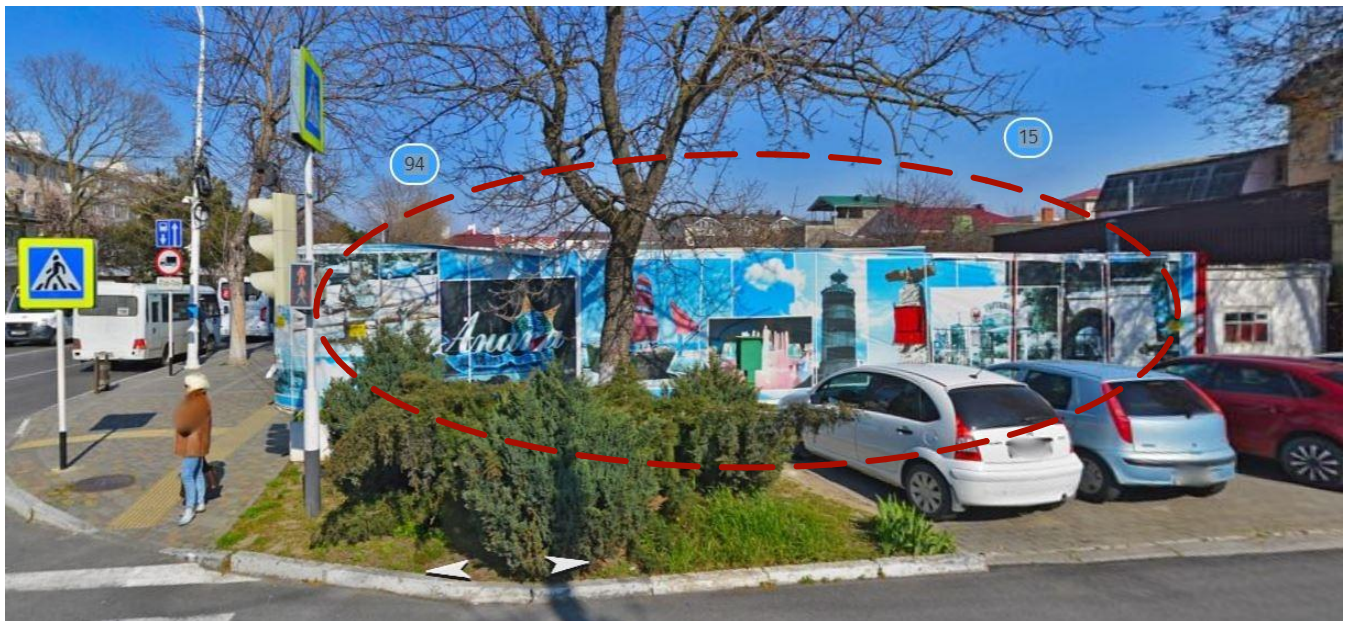
С северо-восточной стороны проектируемый участок граничит с участком с кадастровым номером 23:37:0102005:368

С северной стороны проектируемый участок граничит с участком с кадастровым номером 23:37:0102005:182

						Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94			
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
						Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Директор	Шипулина К.				2021	ПМ		2	
Разработал	Голубева О.				2021	Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка.			



						<p>Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94</p>		
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ППМ	3	
Директор	Шипулина К.			<i>Шипулина</i>	2021	<p>Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка</p>		
Разработал	Голубева О.			<i>Голубева</i>	2021			



Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой
по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94

Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
Директор	Шипулина К.			<i>Шипулина</i>	2021	Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	4	
Разработал	Голубева О.			<i>Голубева</i>	2021	фото-факт			



						Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	5	
Директор		Шипулина К.		<i>Шипулина</i>	2021	Визуализация проектируемого здания	Арх-идея проектная фирма		
Разработчик		Голубева О.		<i>Голубева</i>	2021				

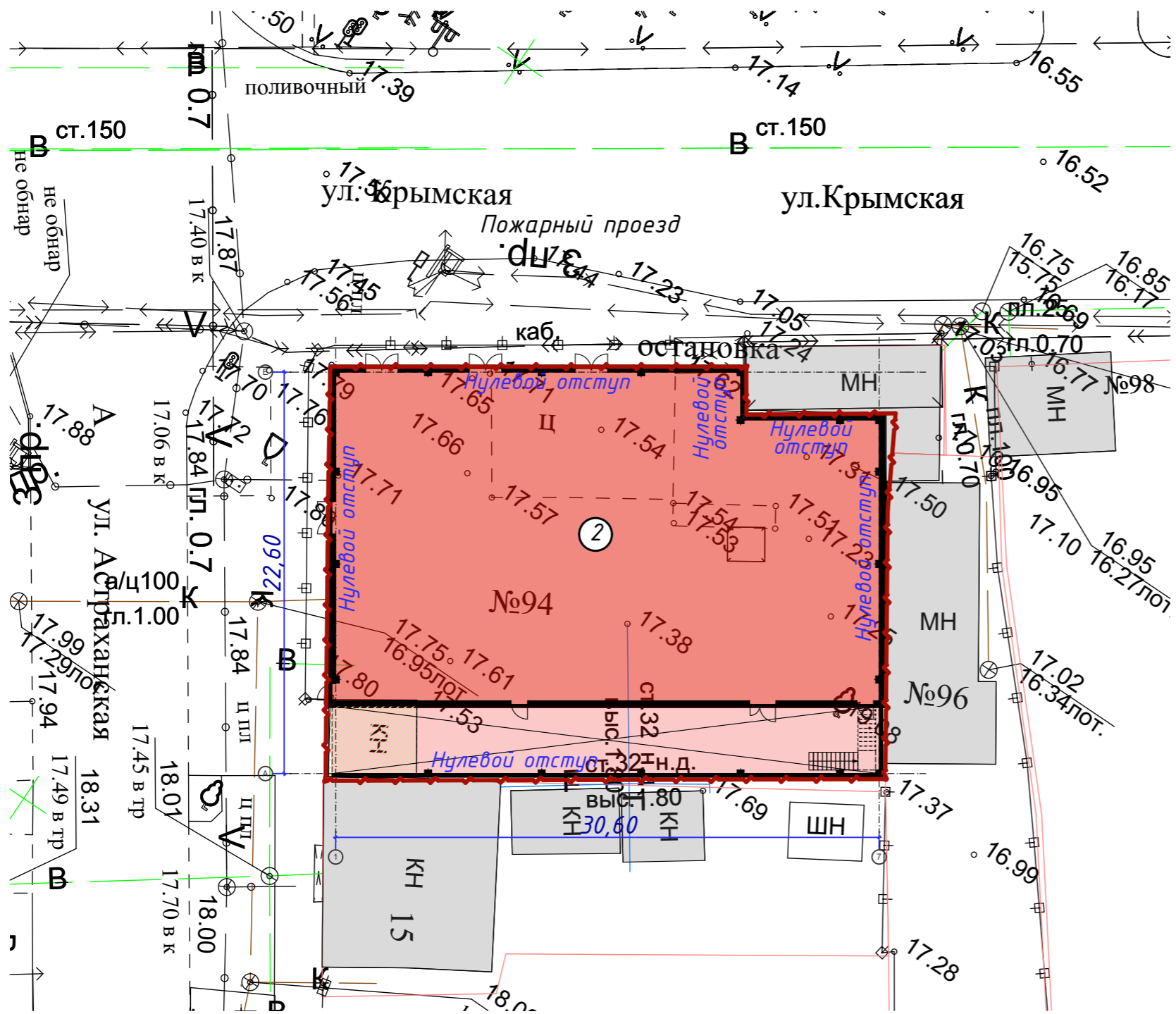


						Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	6	
Директор		Шипулина К.		<i>Шипулина</i>	2021	Визуализация проектируемого здания			
Разработчик		Голубева О.		<i>Голубева</i>	2021				



						Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94			
							Стадия	Лист	Листов
							ППМ	7	
						Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка			
						Визуализация проектируемого здания			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата				
						Директор Шипулина К.			
						Разработчик Голубева О.			





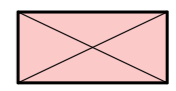
Условные обозначения



Граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102005:371



Проектируемое здание



Нависящая часть проектируемого здания



Существующие здания



Сносимые здания и сооружения



Этажность

Технико-экономические показатели

Площадь участка - 712,5 м.кв.

Площадь застройки - 700 м.кв.

Испрашиваемый процент застройки - 98,3%

Нормируемый процент застройки - 40%

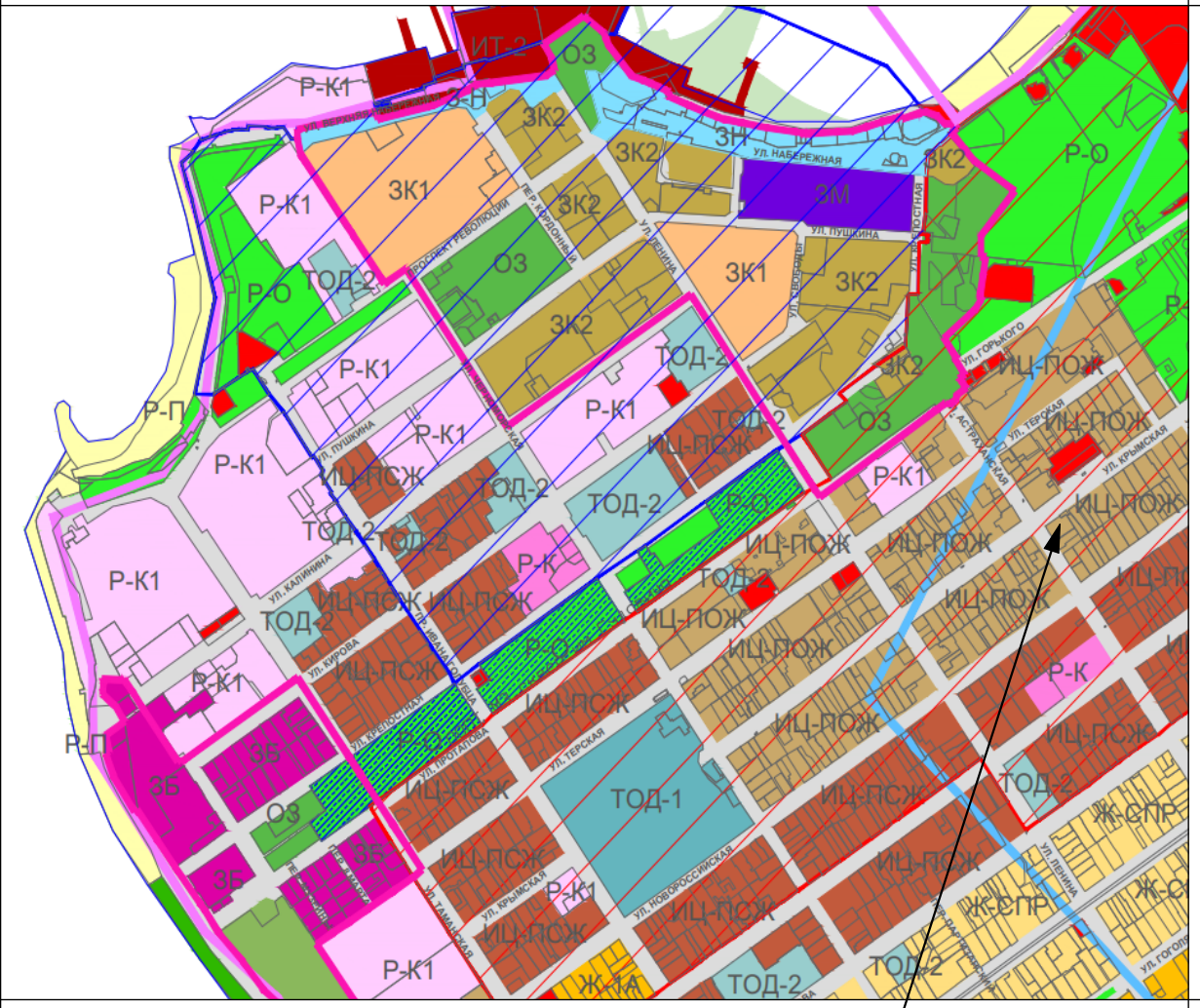
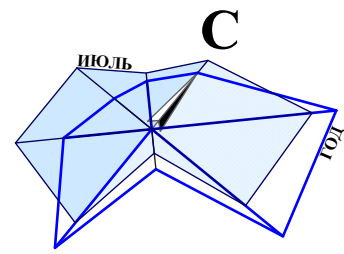
						Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	8	
Директор		Шипулина К.		<i>Шипулина</i>	2021	Схема генерального плана			
Разработал		Голубева О.		<i>Голубева</i>	2021				



						Торгово-офисный центр с подземной автостоянкой по адресу: г.Анапа, ул. Крымская, 94			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	Обоснование отклонений от предельных параметров застройки земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	9	
Директор		Шипулина К.		<i>Шипулина</i>	2021				
Разработал		Голубева О.		<i>Голубева</i>	2021	План подвала			

МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, д. 94а (23:37:0102005:371)



Земельный участок
с кадастровым номером 23:37:0102005:371



ИЦ-ПОЖ - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Магазины	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка - по расчету / 10000м²; ▪ минимальные отступы от границ участка - 3м; ▪ максимальная высота объекта - 9м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.

Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

Рук. учр. Ашихмин			
Нач. отд. Бугаева			

Земельный участок
с кадастровым номером 23:37:0102005:371
по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 94

Материал для экспозиции.	Стадия	Лист	Листов
МБУ "УаиГ" МО г-к Анапа"			