

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства при размещении капитального объекта, на земельном участке ул. Крестьянская, 14 г. Анапа

Заказчик:



Предпроектные материалы

Содержание:

1. Общие сведения.
2. Ситуационный план.
3. Фото-ФАКТ и Красная линия застройки
4. Схема плана земельного участка и линий градостроительного регулирования. М 1:500
5. Схема генерального плана
6. Общий вид (предв. арх. решения)
7. Планы на отм. -2,500; 0,000.
8. План типового этажа

1. Общая часть.

Проектное обоснование разработано для размещения в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104003:445 объекта капитального строительства «Апартамент-отель». Месторасположение объекта - Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул.Крестьянская,14.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104003:445 площадью 632,0 кв.м расположен в северо-восточной части города Анапа.

Проектное обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства выполнено в соответствии с нормативной документацией:

- СП 42.13330.2011 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 «Общественные здания и сооружения»;
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности, ФЗ № 123-ФЗ от 22 июля 2008 г.;
- СП 59.13330.2012 «Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

2. Градостроительные и природные условия.

Проектируемый земельный участок свободен от застройки, не обременен магистральными инженерными сетями.

Участок расположен в центральной части города, в квартале, ограниченном планировочными элементами (улицы, проезды, пр.): ул. Крестьянская, ул. Кати Соловьяновой. Смежные участки застроены одно и двух-этажными жилыми домами. На соседнем земельном участке по ул. Кати Соловьяновой,128 расположен многоквартирный 6-ти этажный жилой дом.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104003:445 площадью 632,0 кв.м расположен в зоне смешанной плотной жилой застройки (Ж-СПР).

Зона Ж - СПР выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными малоэтажными жилыми домами, а также индивидуальных жилых домов с рекреационной направленности с разрешенными параметрами строительства:

- Максимальные отступы от красной линии - 3м;
- Минимальные отступы от красной линии проездов -3м;
- Минимальные отступы от границ смежных земельных участков - 3м;
- Максимальная высота зданий - 15м;
- Максимальный процент застройки в границах участка для 4-х этажных зданий - 41.

3. Архитектурно - строительные решения.


Проектируемое здание имеет шесть надземных этажей. Здание имеет прямоугольную планировку. Помещения в нем размещены по 4-м сторонам коридора.

Проектируемое здание включает следующие группы помещений: общественные помещения, подсобные и бытовые помещения, жилые номера.

Поэтажная компоновка здания выполнена следующим образом:

- в подземном и первом этажах предусмотрена автостоянка на 20 м/м.
- второй этаж предназначен для организации зоны отдыха, оказания бытовых услуг, зеленой зоны.
- третий-шестой этажи предусмотрены непосредственно для размещения 1-но, 2-х комнатных жилых номеров в количестве 20 номеров, по 5-ть номеров на каждом этаже.

Инв. N
погл.
Погр. и дата
Взам. инв.
N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Схема для получения разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства капитального строительства			
ГИП		Лисуненко			12.19	6-ти этажный Апартамент - отель по адресу: г. Анапа, ул.	стадия	лист	листов
Разраб.		Шутило			12.19		ПД	1	6
						Общие сведения	 ЕвроИнжПроект Проектно-исследовательская компания		

Все жилые номера имеют жилую комнату, кухню, ванную комнату.

Для организации зеленой зоны проектными решениями предлагается устройство зимнего сада на 2-м этаже здания.

С учетом месторасположения здания при строительстве здания планируется применить качественные строительные материалы, как в отделке фасадов зданий, так и в отделке внутренних интерьеров.

Архитектурный облик здания будет соответствовать требованиям к облицовке фасадов, установленным Правилам благоустройства территории муниципального образования город-курорт Анапа.

Согласно Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа при проектировании гостиниц, апартотелей количество машиномест принимается из расчета: на один номер одно машиноместо.

Предложенными проектными решениями установленная норма соблюдена.

4. Техничко-экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка	632 кв.м	-
Количество этажей	7	-
Этажность	6	-
Процент застройки	60	Не установлен
Максимальная высота здания	22м	15м
Количество жилых номеров	20	20
Количество машиномест	20	20
Максимальные отступы от границ участка:		
со стороны ул.Крестьянской	0м	3м
со стороны ул.Кати Соловьяновой	0м	3м
со стороны ул.Кати Соловьяновой,128	0м	3м

5.Обоснование отклонений от предельных параметров.

Сложившаяся застройка улиц Кати Сольвьянова и Северная в городе Анапа преимущественно имеет периметральную застройку с размещением объектов капитального строительства по границе участков. « Красная линия» застройки совпадает с границами земельных участков.

Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа устанавливают требования при установлении пятна застройки земельного участка учитывать 3-х метровые отступы от каждой границы участка. В данном случае при размещении проектируемого здания на расстоянии 3-х метров от фасадных границ участка является композиционно нецелесообразным.

В целях сохранения сложившейся застройки квартала целесообразно проектируемый объект «Апартамент-отель» разместить в границе земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104003:445 с отступом от границы по ул.Кати Соловьяновой - 0м, по ул.Крестьянской -0м.

На земельном участке по ул.Кати Соловьяновой,128, смежным с земельным участком с кадастровым номером 23:37:0104003:445, расположен 6-ти этажный многоквартирный жилой дом. Указанный объект капитального строительства фактически размещен по общей меже между участками по ул.Кати Соловьяной,128 и Крестьянской,14, т.е. без установленного 3-х метрового отступа от смежного границы участка.

При таких обстоятельствах с целью соблюдения противопожарного расстояния между капитальными объектами, регламентируемого СП 4.13130.2013, предлагается проектируемое здание «Апартамент-отель» разместить сблокировано с существующим 6-ти этажным многоквартирным жилым домом. Для чего требуется отступ от границы земельного участка со стороны ул. Кати Соловьяновой,128 принять -0 м. Согласие собственников земельного участка по ул.Кати Сольвьяновой, 128 имеется.

По своей конфигурации земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104003:445 является многоугольником, фактически это два разно размерных квадрата, что делает невозможным разметить на участке здание без увеличения процента застройки до 60 %..

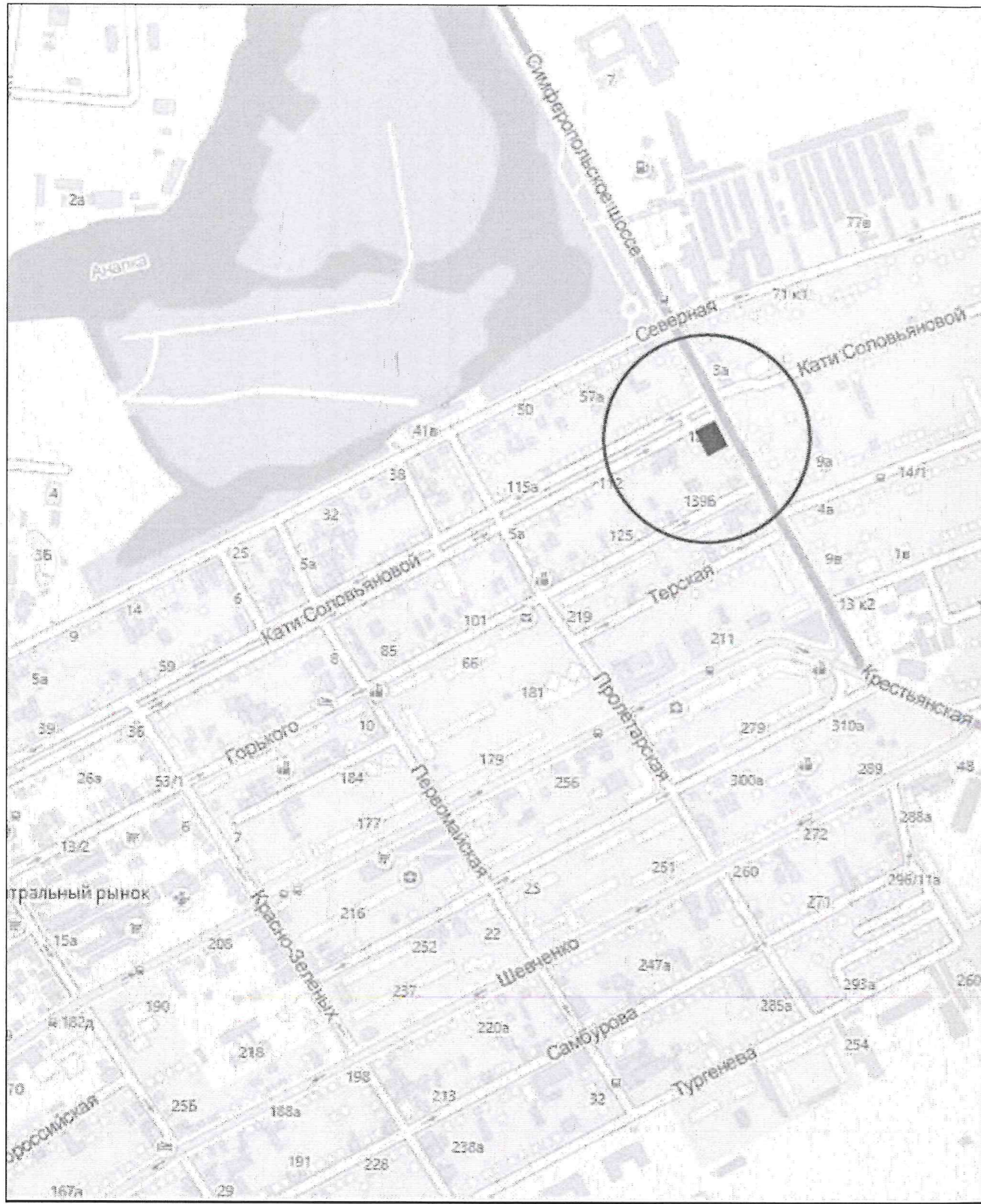
Испрашиваемое увеличение максимальной высоты здания с 15м до 22 м дает возможность более рационального использования территории, а также дает возможность выполнить условия, установленные нормативами градостроительного проектирования.

А именно:

- устройство зон отдыха, зоны озеленения
- соблюдение нормы по размещению парковочных мест.


Инв. N _____
Взам. инв. N _____
подл. _____
Подп. и дата _____

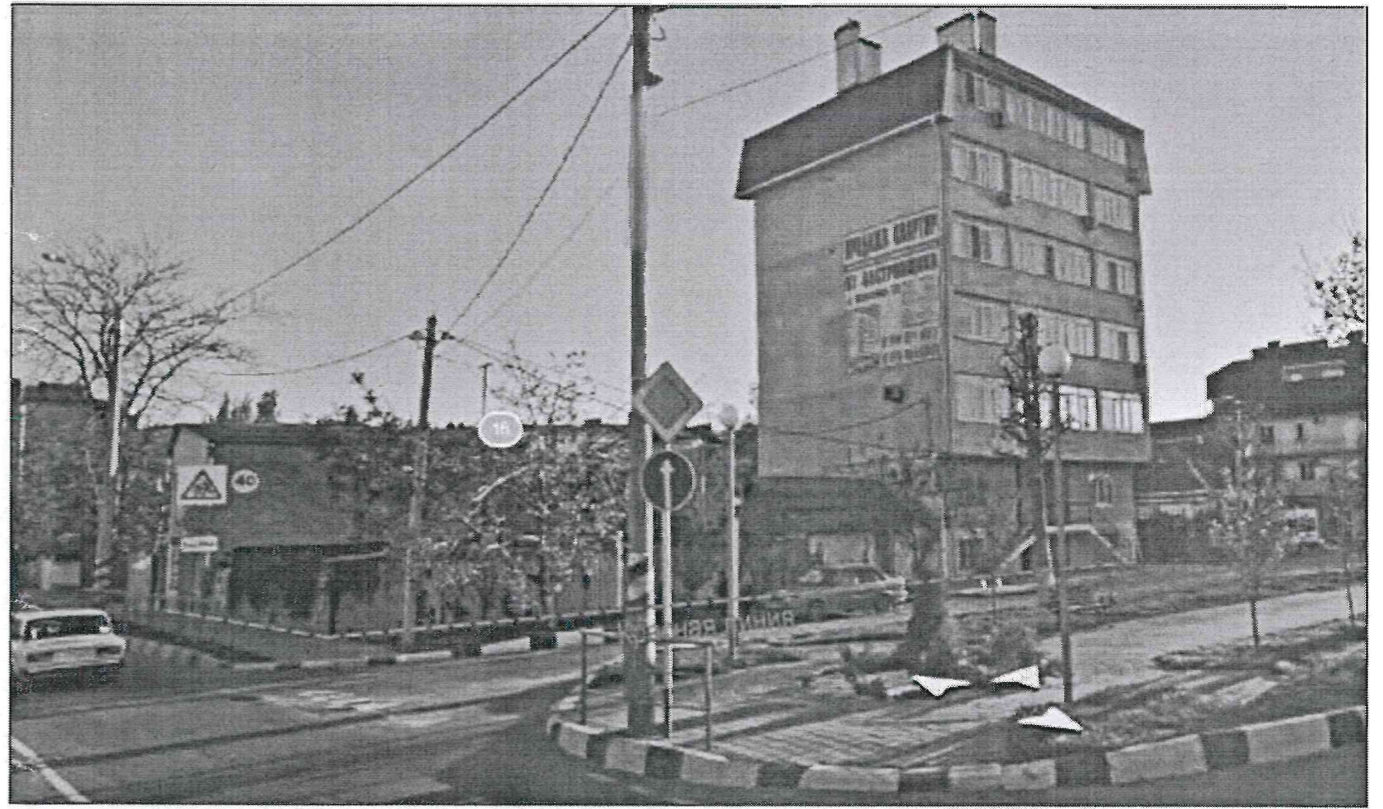
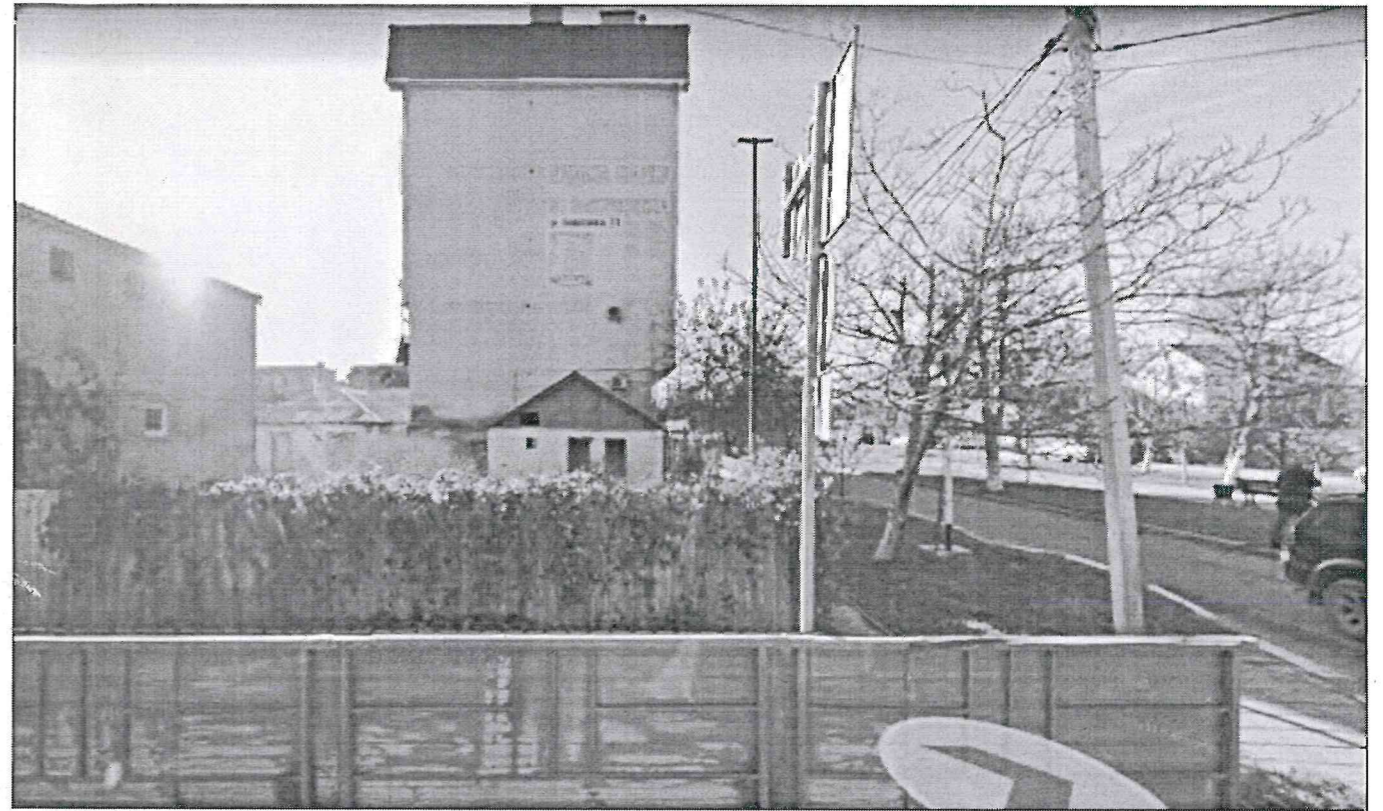
						Схема для получения разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства капитального строительства			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГИП		Лисуненко			12.19	6-ти этажный Апартамент – отель по адресу: г. Анапа, ул.	стадия	лист	листов
Разраб.		Шутило			12.19		ПД	1.1	6
						Общие сведения			
						ЕвроИнжПроект Проектно-исследовательская компания			



Инв. N подл. Подп. и дата. Взам. инв. N

Изм.	Кол.ч	Лист	Идок	Подпись	Дата
ГИП		Лисуненко		<i>[Signature]</i>	12.19
Разраб.		Шутило		<i>[Signature]</i>	12.19

Схема для получения разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства капитального объекта			
6-ти этажный Апартамент-отель по адресу: г. Анапа, ул.	стадия ПД	лист 2	листов
Ситуационный план		 ЕвроИнжПроект <small>ПРОЕКТ - ВЗРАЖАНИЕ - РЕКОНСТРУКЦИЯ</small>	



Инв. N подл.

Подп. и дата

Взам. инв. N

Изм.	Кол.ч	Лист	Ндок	Подпись	Дата
ГИП		Лисуненко		<i>[Signature]</i>	12.19
Разраб.		Шутило		<i>[Signature]</i>	12.19

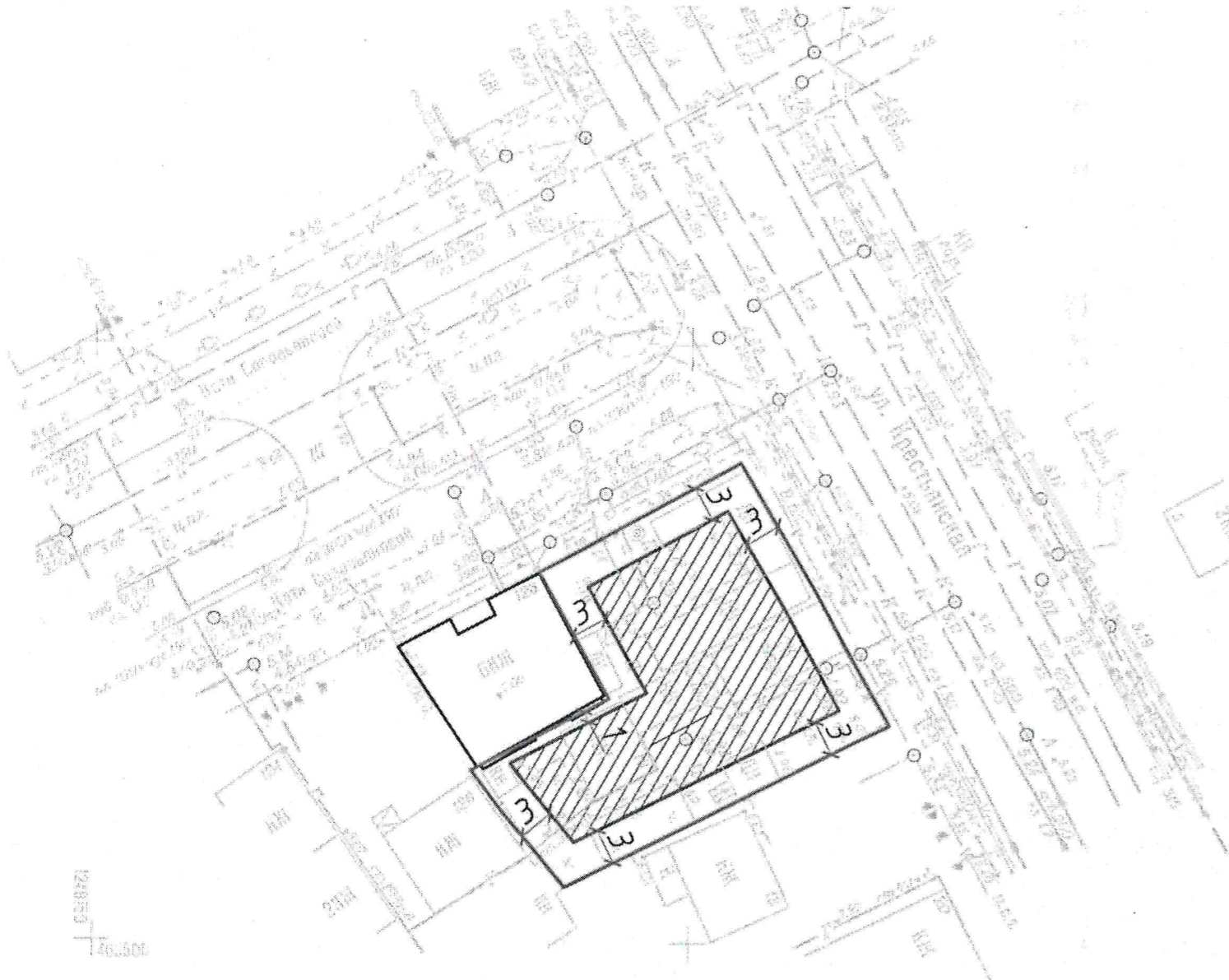
Схема для получения разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства капитального объекта

6-ти этажный
Апартамент-отель
по адресу г. Анапа, ул.
Крестьянская, 14


стадия	лист	листов
ПД	3	

Фото-ФАКТ
Красная линия застройки

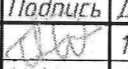
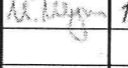

ЕвроИнжПроект
ПРОЕКТ ЮЖНОКАВКАЗСКОЙ КОМПАНИИ



РЕГЛАМЕНТИРОВАННОЕ
 Базовое пятно застройки, обусловленное
 предельными параметрами в соответствии с ПЗЗ.

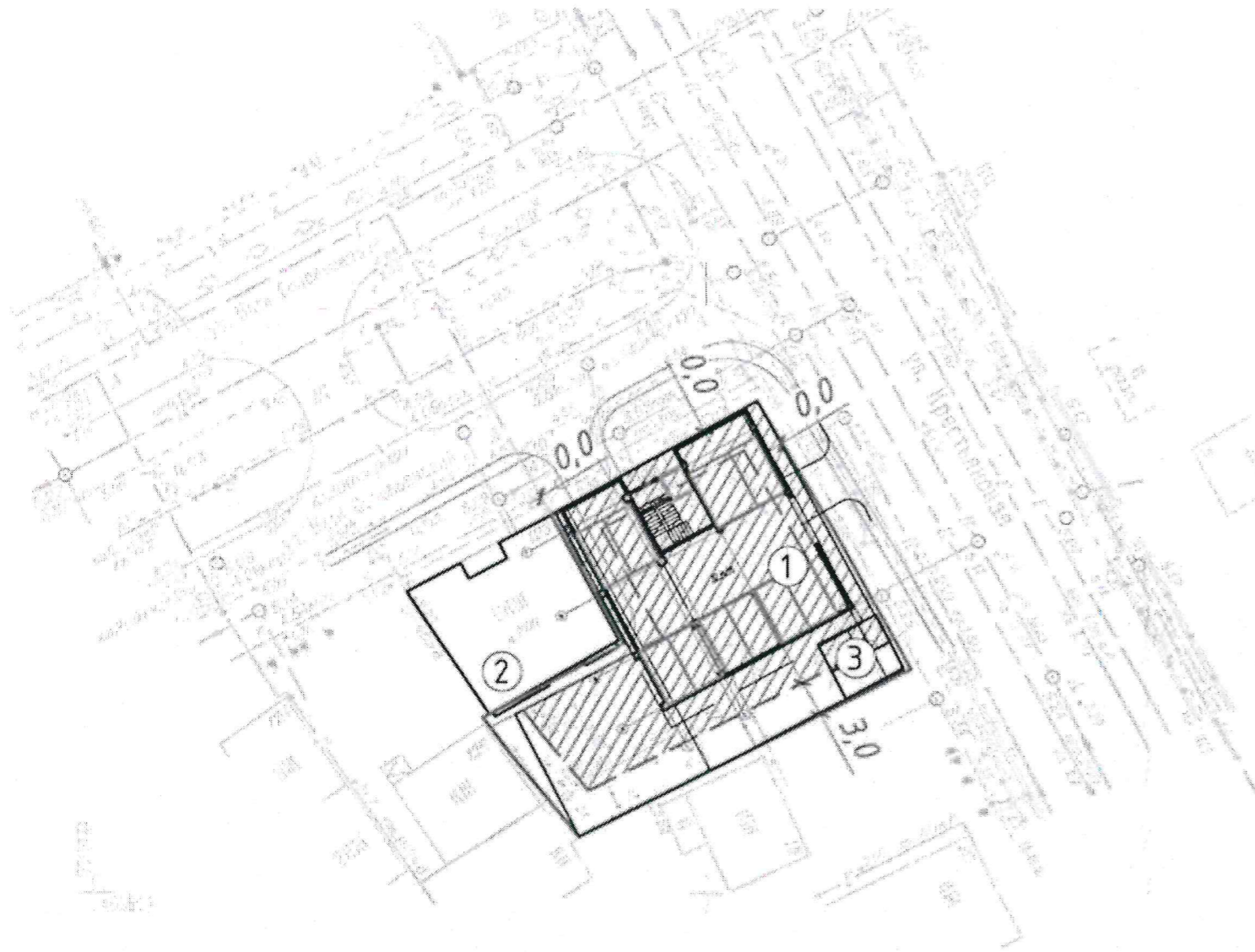
- Условные обозначения:
- граница участка
 - - - граница допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 -  — место допустимого размещения проектируемого объекта

Инв. N подл. Подп. и дата. Взам. инв. N

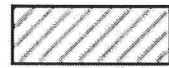

						Схема для получения разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства капитального объекта			
Изм.	Кол.ч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	6-ти этажный Апартамент-отель по адресу: г. Анапа, ул.	стадия	лист	листов
ГИП		Лисуненко			12.19		ПД	4	
Разраб.		Шутило			12.19				
						Схема плана земельного участка и линий градостроительного регулирования. М 1:500			
						 ЕвроИнжПроект <small>ПРОЕКТ ОТЕЛИ-АПАРТАМЕНТОВ</small>			

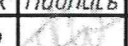
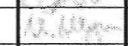

Экспликация объектов капитального строительства

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	6-ти этажный Апартамент-отель	проектир.
2	6-этажный жилой дом	
3	Открытая парковка на 2 м/м	проектир.

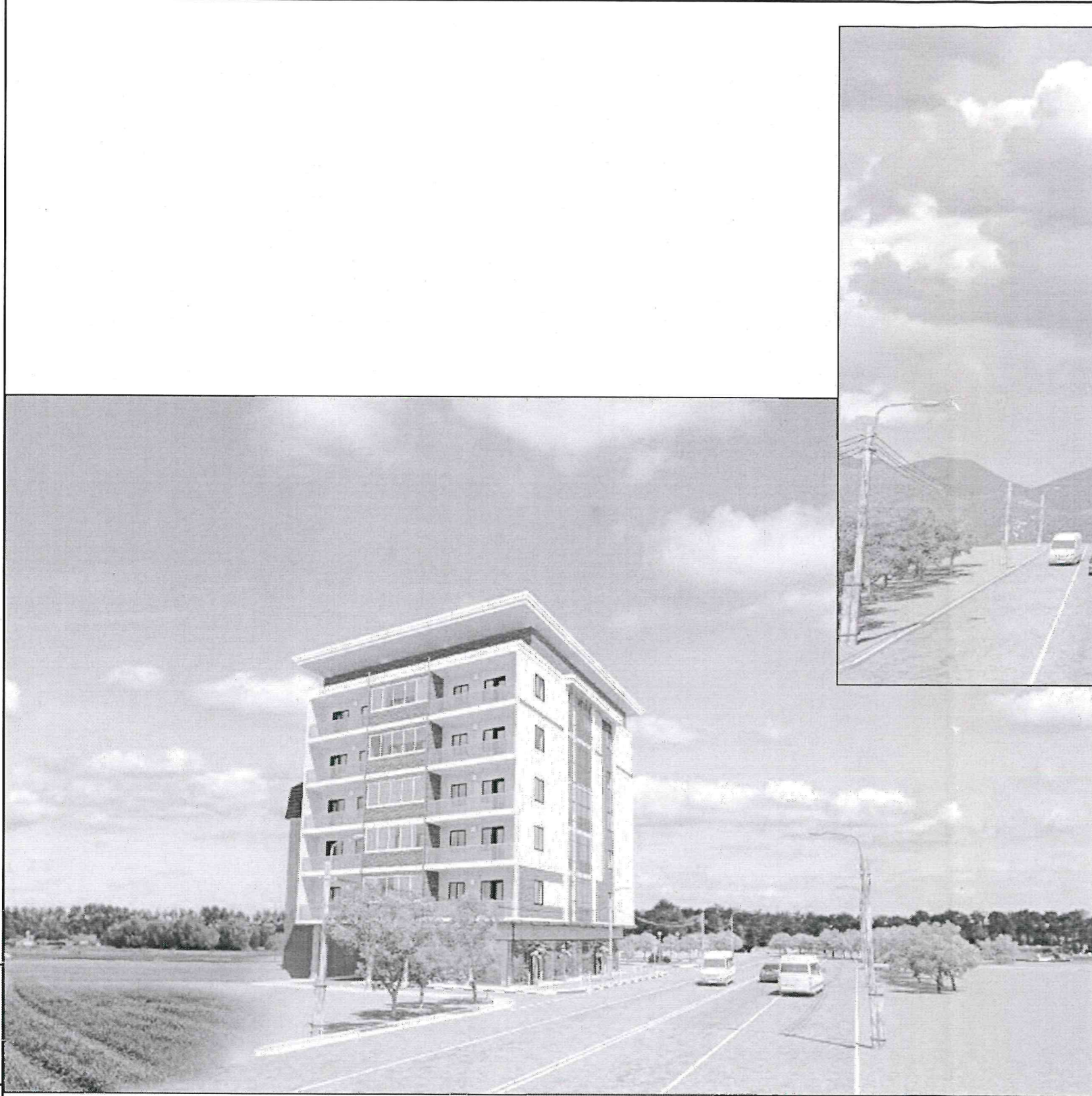


Условные обозначения:

- граница участка
- - - граница допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  — место размещения проектируемого объекта
-  — наземная часть здания

Изм.	Кол.ч.	Лист	Идок	Подпись	Дата			
ГИП		Лисуненко			12.19	6-ти этажный Апартамент-отель по адресу: г. Анапа, ул.		
Разраб.		Шутило			12.19			
						стадия	лист	листов
						ПД	5	
						Схема генерального плана. М 1:500		
						 ЕвроИнжПроект		

Инв. N подл. Подп. и дата. Взам. инв. N



**ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ
архитектурное решение**

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

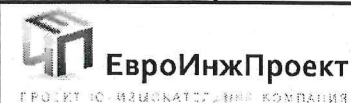
Изм.	Кол.ч	Лист	Издок	Подпись	Дата
ГИП		Лисуненко		<i>[Signature]</i>	12.19
Разраб.		Шутило		<i>[Signature]</i>	12.19

Схема для получения разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства капитального объекта

6-ти этажный
Апартамент-отель
по адресу: г. Анапа, ул.

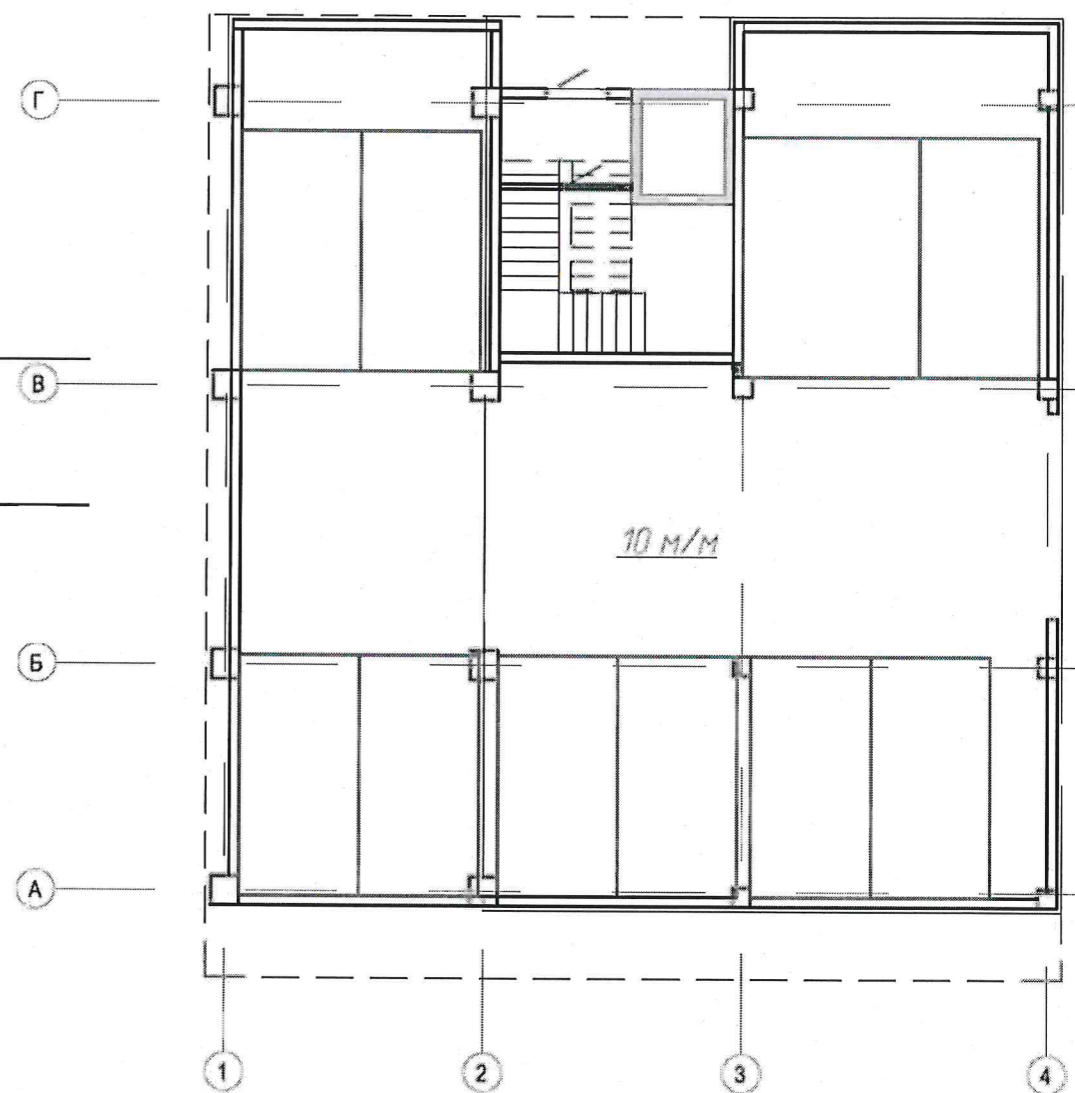
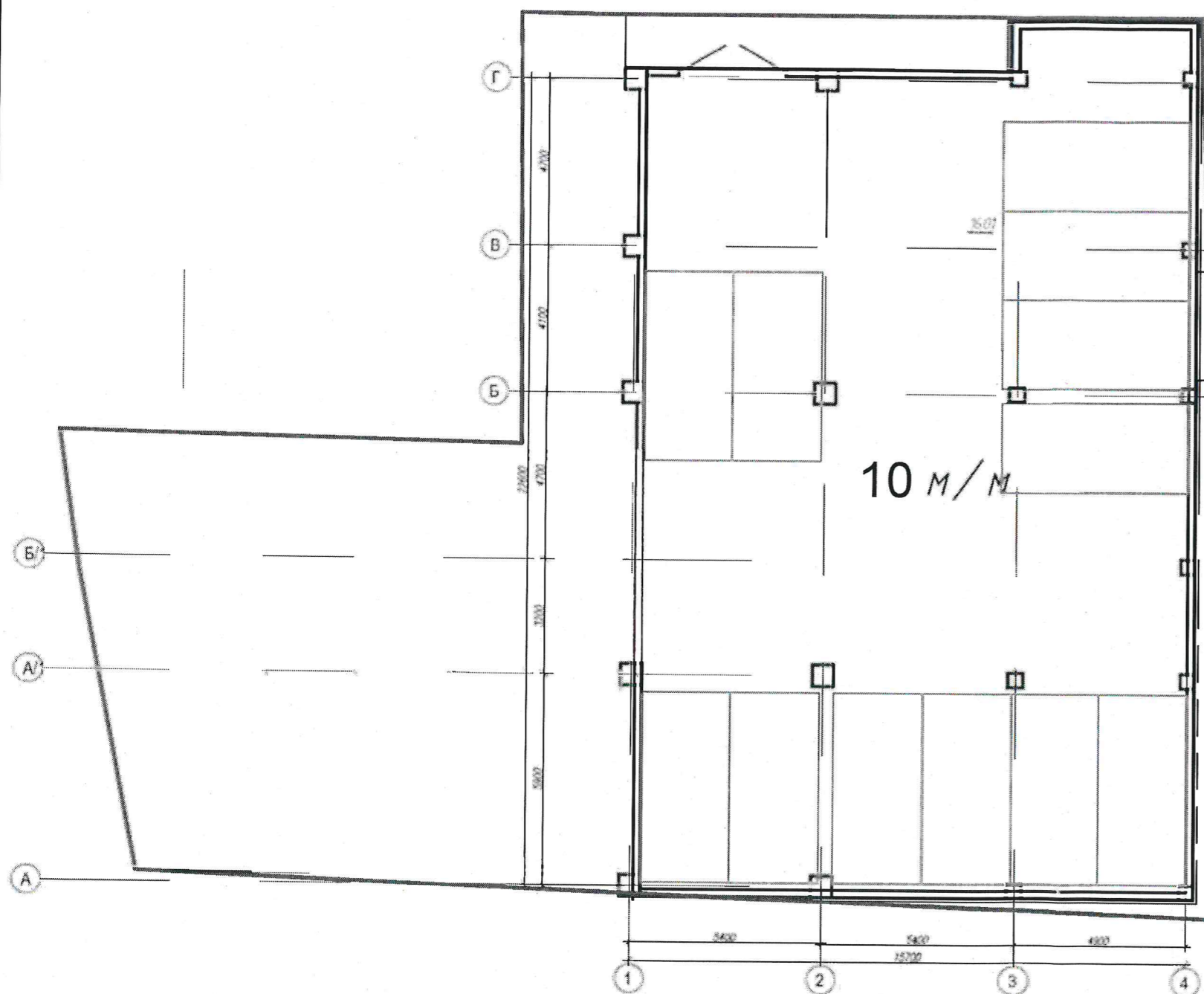
стадия	лист	листов
ПД	6	

Общий вид. Предварительные архитектурные решения.




План на отм. -2,500

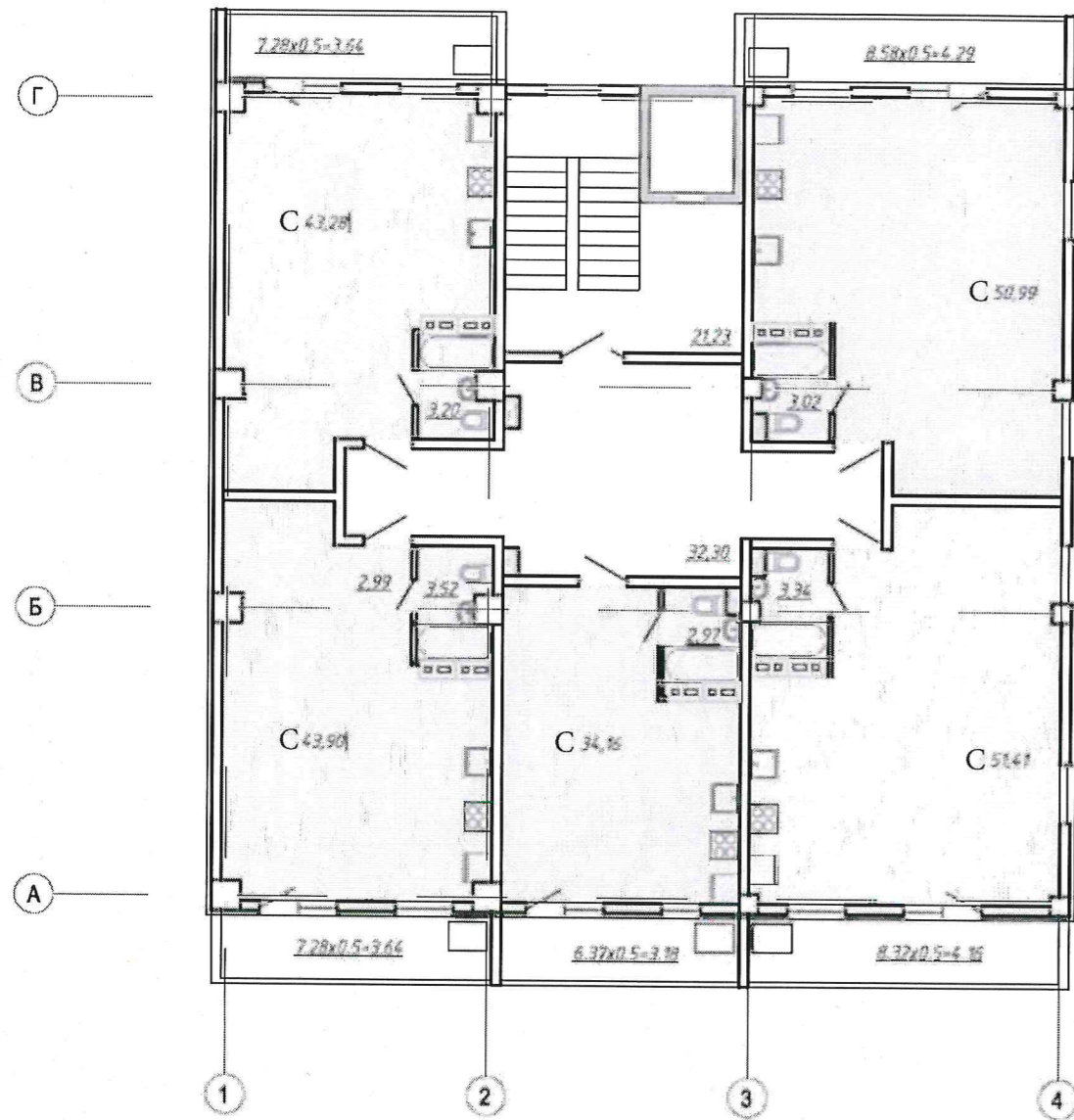
План на отм. 0,000




Инв. и подл. Подп. и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.ч	Лист	Идок	Подпись	Дата			
ГИП		Лисуненко		<i>[Signature]</i>	12.19	Схема для получения разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства капитального объекта 6-ти этажный Апартамент-отель по адресу: г. Анапа, ул.		
Разраб.		Шутило		<i>[Signature]</i>	12.19			
						ПД	7	
						Планы этажей		 ЕвроИнжПроект <small>ПРОЕКТ - ВИЗУАЛИЗАЦИЯ - ПЛАНИЯ</small>

План 3 - 6 этажа



Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

Изм	Кол.ч	Лист	Издк	Подпись	Дата	Схема для получения разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства капитального объекта			
ГИП		Лисуненко		<i>[Signature]</i>	12.19	6-ти этажный Апартамент-отель по адресу г. Анапа, ул.	стадия	лист	листов
Разраб.		Шутило		<i>[Signature]</i>	12.19		ПД	8	
						Планы этажей	 ЕвроИнжПроект <small>ООО "ЕвроИнжПроект" ИНН 7707083893 ОГРН 7707083893</small>		

Протокол № 1
общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой, д. 128, проводимого
в форме очного голосования.

город Анапа

«10» марта 2020г.

Место проведения: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой, д. 128

Форма проведения общего собрания – очная.

Собрание состоялось «10» марта 2020 года в 10 ч. 00 мин по адресу: г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой, дом 128.

Дата и место подсчета голосов «10» марта 2020 г., г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой, дом 128.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений –
Керсановский Константин Юльевич

Лица, принявшие участие в общем собрании собственников помещений указаны в Приложении № 1 к настоящему Протоколу.

На дату проведения собрания установлено, что в доме по адресу г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой, д. 128, собственники владеют 406, 2 кв.м всех жилых помещений в доме, что составляет 64% голосов.

В соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

В общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Анапа, ул. Кати Соловьяновой, 128, приняли участие собственники и их представители в количестве 12 человек, владеющие 406, 2 кв. м жилых помещений в доме, что составляет 64% голосов. Кворум имеется. Общее собрание собственников правомочно принимать решения по вопросам повестки дня общего собрания.

Повестка дня общего собрания собственников помещений:

1. Выбор председателя общего собрания собственников помещений.
2. Выбор секретаря общего собрания собственников помещений.
3. Согласие на строительство объекта капитального строительства на соседнем земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104003:445 по адресу г. Анапа, ул. Крестьянская, 14, в части размещения здания по границе участка со стороны ул. Крестьянской и ул. К. Соловьяновой, а также со стороны смежных участков с отступами от границы участка сокращенными до нуля и с фасадами по красной линии застройки, которая совпадает с границей участка.
4. Согласие на улучшения внешнего вида дома и благоустройство прилегающей территории многоквартирного дома по адресу г. Анапа, ул. К. Соловьяновой, 128 собственником земельного участка расположенного по адресу г. Анапа, ул. Крестьянская 14 в случае дачи согласия собственниками многоквартирного жилого дома расположенного по адресу Кати Соловьяновой 128 на строительство здания согласно п. 3 повестки дня общего собрания собственников помещений

1. По первому вопросу: Выбор председателя общего собрания собственников помещений.

Слушали: _____ предложил избрать председателем общего собрания собственников многоквартирного дома

Зубареву Любовь Михайловну
Предложили: Избрать председателем общего собрания собственников помещений _____.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших	Количество о голосов	% от числа проголосовавших	Количество о голосов	% от числа проголосовавших
	х		х		х
12	64%	—		—	

Принято решение: избрать председателем общего собрания собственников помещений-

Зубареву Любовь Михайловну

По второму вопросу: Выбор секретаря общего собрания собственников помещений.

2. По второму вопросу: Выбор секретаря общего собрания собственников помещений.

Слушали: _____ предложил избрать секретарем общего собрания собственников многоквартирного дома

Лобова Сергей Юрьевича
Предложили: Избрать секретарем общего собрания собственников помещений _____.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших	Количество о голосов	% от числа проголосовавших	Количество о голосов	% от числа проголосовавших
	х		х		х
12	64%	—		—	

Принято решение: избрать секретарём общего собрания собственников помещений -

Лобова Сергей Юрьевича

3. По третьему вопросу: Согласие на строительство объекта капитального строительства на соседнем земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104003:445 по адресу г. Анапа, ул. Крестьянская, 14 в части размещения здания по границе участка со стороны ул. Крестьянской и ул. К. Соловьяновой, а также со стороны смежных участков с отступами от границы участка сокращенными до нуля и с фасадами по Красной линии застройки, которая совпадает с границей участка.

Предложили: дать согласие на строительство согласно с вышеописанными отклонениями.

Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество голосов	% от числа проголосовавших	Количество о голосов	% от числа проголосовавших	Количество о голосов	% от числа проголосовавших
	ших		ших		ших
12	64%	—		—	

Принято решение: дать согласие на строительство согласно с вышеописанными отклонениями.

3. По четвертому вопросу: Согласие на улучшение внешнего вида дома и благоустройство прилегающей территории многоквартирного дома по адресу г. Анапа, ул. К. Соловьяновой, 128, в частности, оштукатуривание боковых сторон дома, перенос блоков кондиционирования, окрашивание фасада, участие в ремонте кровли, собственником земельного участка, расположенного по адресу г. Анапа ул. Крестьянская 14, в случае дачи согласия собственниками многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Анапа ул. Кати Соловьяновой 128, на строительство здания согласно п. 3 повестки дня общего собрания собственников помещений.

Предложили: дать согласие на конструирование и благоустройство.
Проголосовали:

«За»		«Против»		«Воздержались»	
Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х	Количество о голосов	% от числа проголосовавших х
12	64%	—		—	

Принято решение: дать согласие на конструирование и благоустройство.

Приложение:

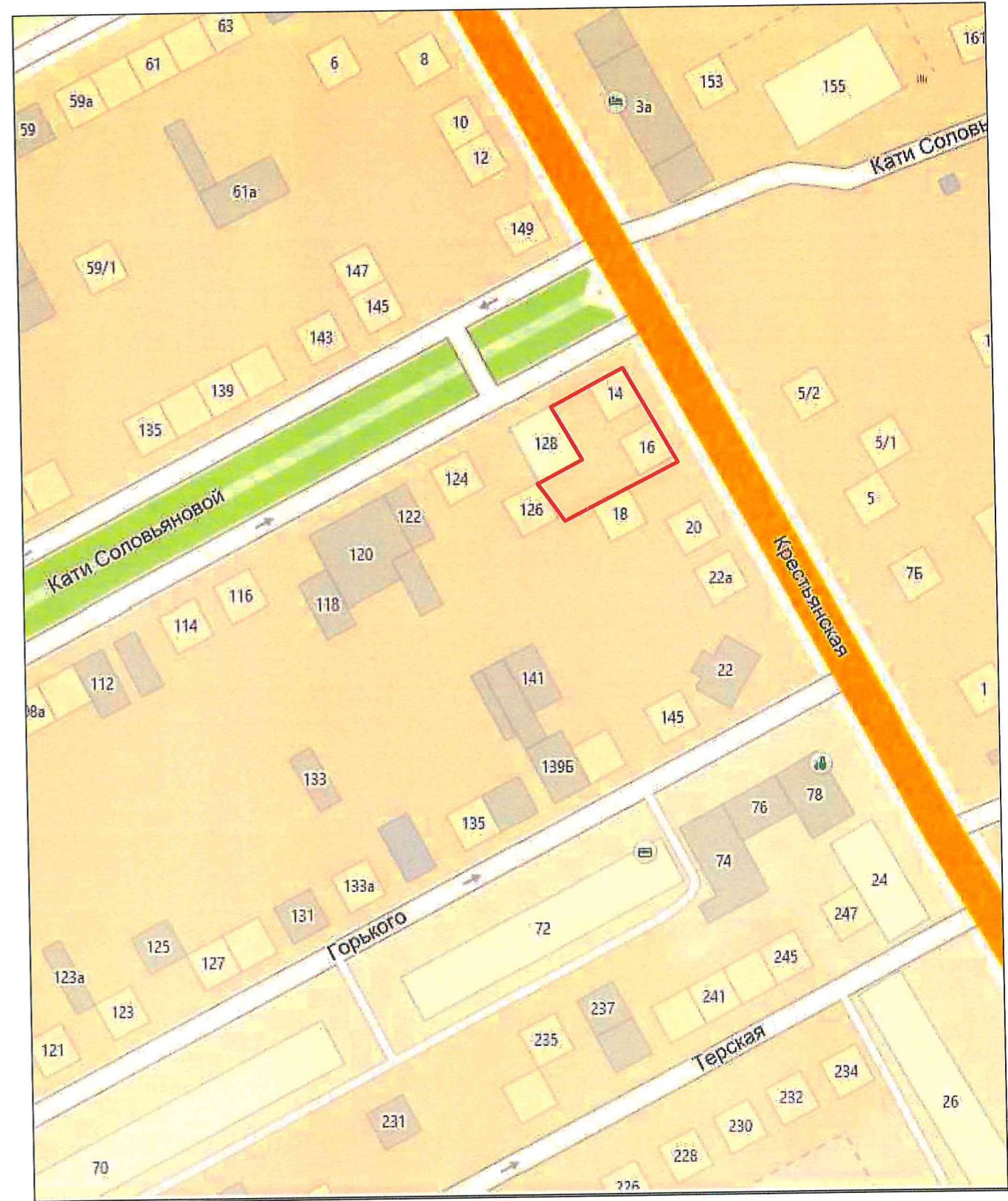
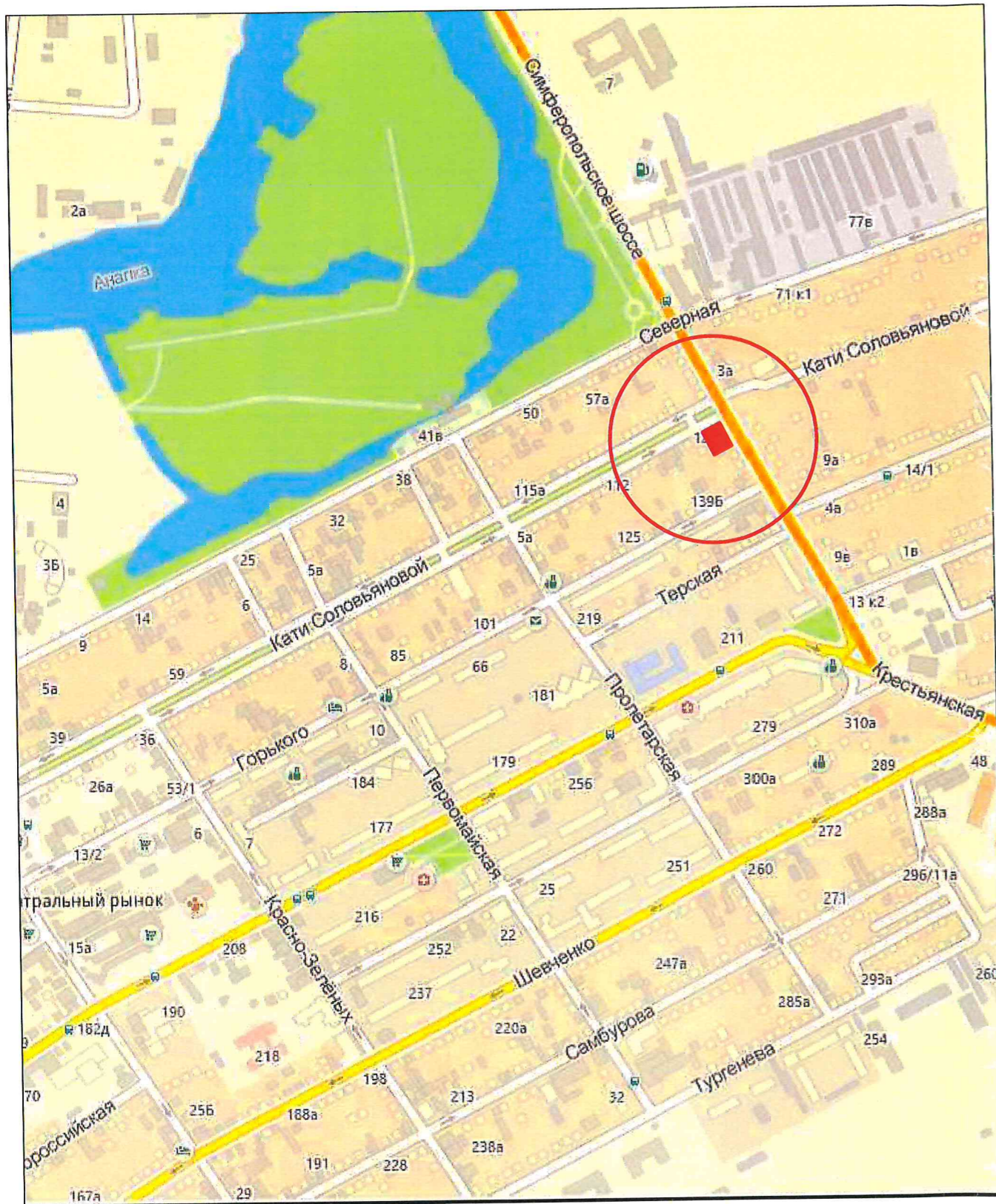
1. Реестр собственников помещений многоквартирного дома по адресу: Краснодарский край, г-к. Анапа, ул. К. Соловьяновой, дом 128, присутствовавших на общем собрании 10.03.2020 года.

Председатель общего собрания

Л.М. Зубарева Л.М. Зубарева Л.М. 10.03.2020.
(подпись) (дата)

Секретарь общего собрания


С.Н. Мобов Мобов С.Н. 10.03.20.
(подпись) (дата)



Земельный участок площадью 632 кв.м, расположен в границе населенного пункта г.Анапа муниципального образования г-к Анапа. Адрес земельного участка:г. Анапа, ул.Крестьянская, 14. Кадастровый номер 23:37:0104003:445.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования г-к Анапа данный участок отнесен к зоне плотной общественно-жилой застройки (Ж-П). Участок расположен в центральной части города в квартале, ограниченном планировочными разделителями (улицы, проезды, пр.): ул.Крестьянская, ул.К.Соловьяновой. Смежные участки застроены одно и двух-этажными жилыми домами, на соседнем участке - 6-ти этажный жилой дом.

На сегодняшний день на участке размещается одноэтажное строение.

						Схема для получения разрешения на отклонение от разрешенных параметров строительства капитального объекта			
Изм.	Кол.ч	Лист	Идок	Подпись	Дата				стадия
ГИП		Лисуненко		<i>[Signature]</i>	12.19	8-ми этажный Апартамент-отель по адресу: г. Анапа, ул.	ПД	2	
Разраб.		Шутило		<i>[Signature]</i>	12.19				
						Ситуационный план			
						 ЕвроИнжПроект <small>ПРОЕКТ Ю-ИЗЫСКАТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ</small>			

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.