



Муниципальное бюджетное учреждение
Управление архитектуры и градостроительства
Муниципального образования
город-курорт Анапа

353445, г. Анапа, ул. Терская, 190
Телефоны: 4-58-31, 4-26-23

Заключение, подтверждающее факт наличия неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров на земельном участке по адресу: с. Супсех, ул. Советская, район № 296.

**Пояснительная записка.
Графическое описание.**

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

2023

Согласовано

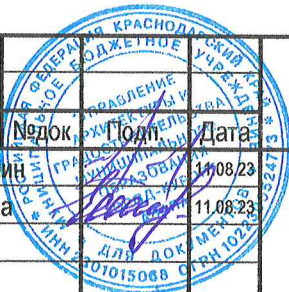
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Пояснительная записка	
1	Общая часть.	
2	Градостроительные и природные условия.	
3	Основные технические решения.	
4	Технико-экономические показатели.	
5	Информация о функциональном назначении объекта предполагаемого к строительству или реконструкции капитального строительства.	
6	Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки.	
	Графическая часть	
	Схема земельного участка. М 1:500.	

- ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			11.08.23	П	1	1
Разраб.		Бугаева			11.08.23			
Содержание.						МБУ «УАиГ» г-к Анапа		



Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, с. Супсех, ул. Советская, район № 29б.

Земельный участок, площадью 508,00м² с кадастровым номером 23:37:1001001:18117, расположен в центральной части с. Супсех. Земельный участок располагается вдоль улицы Советской.

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

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 4.13130.2013 «Система противопожарной защиты, Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям»;
- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, ФЗ №123-ФЗ от 22 июля 2008г;

2. Градостроительные и природные условия.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:18117 на период обращения свободен от зеленых насаждений.

С юго-запада участок выходит на улицу Советскую, шириной в границах кадастров – 37,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, частично выделенными под индивидуальную жилую застройку и частично под объекты специализированной общественной застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1.1).

Зона Ж1.1 в условных видах разрешенного использования земельного участка допускает проектирование и строительство магазинов и объектов общественного питания с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,
- максимальная высота зданий до конька крыши – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50;
- минимальный процент озеленения – 10.

– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашишмин		11.08.23	П	1	6
Разраб.		Бугаева		11.08.23			
Текстовая часть					МБУ «УАиГ» г-к Анапа		



Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: с. Супсех, ул. Советская, район № 29б

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство 2-х этажного нежилого здания магазина с предприятием общественного питания.

Проектируемое здание располагается на земельном участке со следующими отступами:

- с отступом от границы земельного участка со стороны главного фасада (ул. Советской) – 0,00 м;
- с отступом от границы смежного участка по адресу: с. Супсех, ул. Советская, 29а – 1,00 м;
- с северо-восточной стороны, прилегающей к границе смежного земельного участка по адресу: с. Супсех, ул. Советская, 29а – 1,00 м.

Расположение и ориентация здания на земельном участке выполнено с соблюдением требований нормативных документов к инсоляции помещений, проектируемых и существующих.

Смежные земельные участки, выделенные под индивидуальную жилую застройку и объекты общественного назначения, на момент обращения полностью освоены, согласно топографической съемке, выполненной ООО «ГЕОСФЕРА» по состоянию на 13.02.2023г. На территории смежного земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:18116 здание индивидуального жилого располагается на расстоянии в 1,00м от общей границы земельных участков. На территории другого смежного земельного участка по адресу: с. Супсех, ул. Советская, 29а (кадастровый номер 23:37:1001001:4445) более 5,00 м от общей границы не располагаются объекты капитального строительства основного вида использования.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующей проезжей части ул. Советской.

Проектом предусматривается вертикальная планировка земельного участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от здания, а также с проектируемой территории.

Отвод поверхностных стоков решается путем создания допустимых уклонов, в газонную часть в границах земельного участка.

Общая площадь проектируемого здания магазина с предприятием общественного питания составляет 390,00 м². Из этой площади 99,00 м² отводится под размещение магазина, 291,00 м² отводится под размещение предприятия общественного питания на 25 посадочных мест. Согласно Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город – курорт Анапа для объекта торговли общей площадью от 25 м² до 100 м² требуется стоянка легкового транспорта на 2 маш. места. Для предприятия общественного питания требуется стоянка легкового транспорта на из расчета 1 маш.место на 5 посадочных мест. Для проектируемого здания требуется организация стоянки легкового транспорта на 2 маш. места для магазина общей площадью 99,00 м² и 5 маш.мест для предприятия общественного питания на 25 посадочных мест.

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

Изм.	Коп.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

На территории земельного участка оборудуются стоянки легкового транспорта на 7 маш.мест.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Особое внимание при озеленении территории уделяется исключению колючих, ядовитых растений и растений-аллергенов.

Мусороудаление от проектируемого нежилого здания решается по общегородской системе, на благоустраиваемой территории устанавливаются мусорные контейнеры закрытого типа. К назначенному времени мусор в герметичных пакетах весом не более 20 кг выносятся к специализированному транспорту, согласно заключенному договору.

При строительстве здания будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения его архитектурной выразительности и привлекательности.

Высота этажа принята – от 3500мм.

Высота цоколя минимальна.

4. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:18117	508,00 м ²	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки	212,00 м ²	-
Общая площадь здания проектируемая	390,00 м ²	-
Строительный объем проектируемого здания	1484,00 м ³	-
Площадь покрытий	245,00 м ²	-
Площадь озеленения	51,00 м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	10,00 м	12,00 м
Процент застройки	41,73 %	50 %

5. Информация о функциональном назначении объекта, предполагаемого к строительству или реконструкции капитального строительства.

Функциональное назначение проектируемого здания – магазин, предприятие общественного питания.

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

Расположение проектируемого здания на участке выполнено с учетом требований нормативных документов, а именно:

- Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 4.13130.2013. Свод правил «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

6. Обоснование, содержащее описание характеристик, земельного участка, неблагоприятных для застройки.

Согласно ст.40 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ «Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше, установленных градостроительным регламентом, минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

К основным характеристикам, по которым собственник земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:18117 обращается за отклонениями от предельных параметров строительства является конфигурация земельного участка – сложной, ломанной формы с значительным уменьшением его ширины.

Согласно п. 8.1.1 СП 4.13130.2013 подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен с одной продольной стороны к многоэтажным зданиям и сооружениям высотой менее 18,00м при выполнении одного из следующих условий:

- оконные проемы всех помещений или квартир выходят на сторону пожарного подъезда, либо все помещения или квартиры имеют двустороннюю ориентацию;
- при устройстве со стороны здания, где пожарный подъезд отсутствует, наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой;
- при устройстве наружных лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий.

Применение данных допусков будет определено при разработке в дальнейшем проектной документации с учетом использования существующей проезжей части ул. Советской. Существующая проезжая части улиц Советской, имеет двухслойное асфальтобетонное покрытие, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Ширина проезжей части – 10,50м. Проезжая часть ул. Советской проходит на расстоянии 7,00м от проектируемого здания и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к проектируемому зданию на нормируемом расстоянии.

Согласно п. 4.3 СП 4.13130.2013 противопожарное расстояние между жилыми и

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

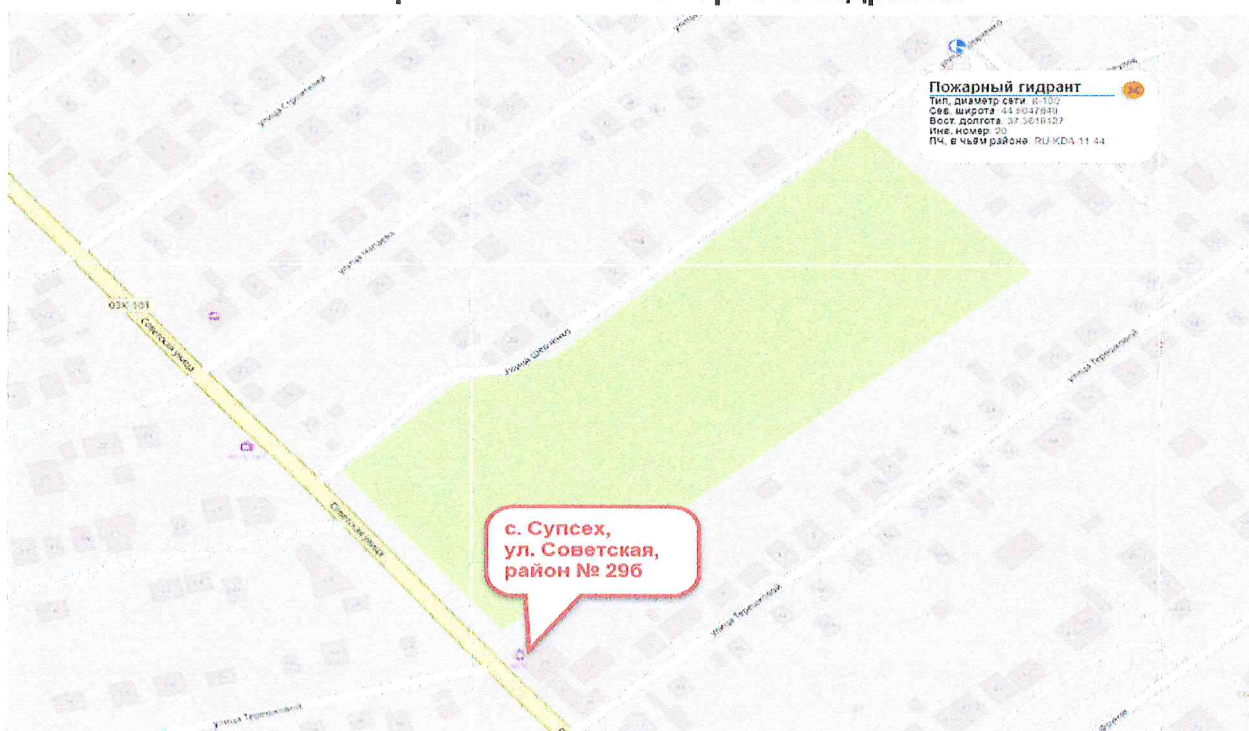
Лист

4

общественными зданиями должно быть не менее 6,00 м. Однако, согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа. Применение данного допуска стало возможным с учетом того, что со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:18116 стена в проектируемом здании будет противопожарной 1-го типа. Со стороны другого смежного земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:4445 по адресу: с. Супсех, ул. Советская, 29а соблюдается противопожарный разрыв в 6,00 м между проектируемым и существующим зданиями.

Ближайший пожарный гидрант № 20, располагается по ул. Шевченко, согласно прилагаемой схемы.

Схема расположения пожарного гидранта.



Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, можно сделать вывод о том, что расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями, а именно:

- с отступом от границы земельного участка со стороны главного фасада (ул. Советской) – 0,00 м;
- с отступом от границы смежного участка по адресу: с. Супсех, ул. Советская, 29а – 1,00 м;
- с северо-восточной стороны, прилегающей к границе смежного земельного участка по адресу: с. Супсех, ул. Советская, 29а – 1,00 м

Име. № подл. Подп. и дата. Взам. Име. №

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

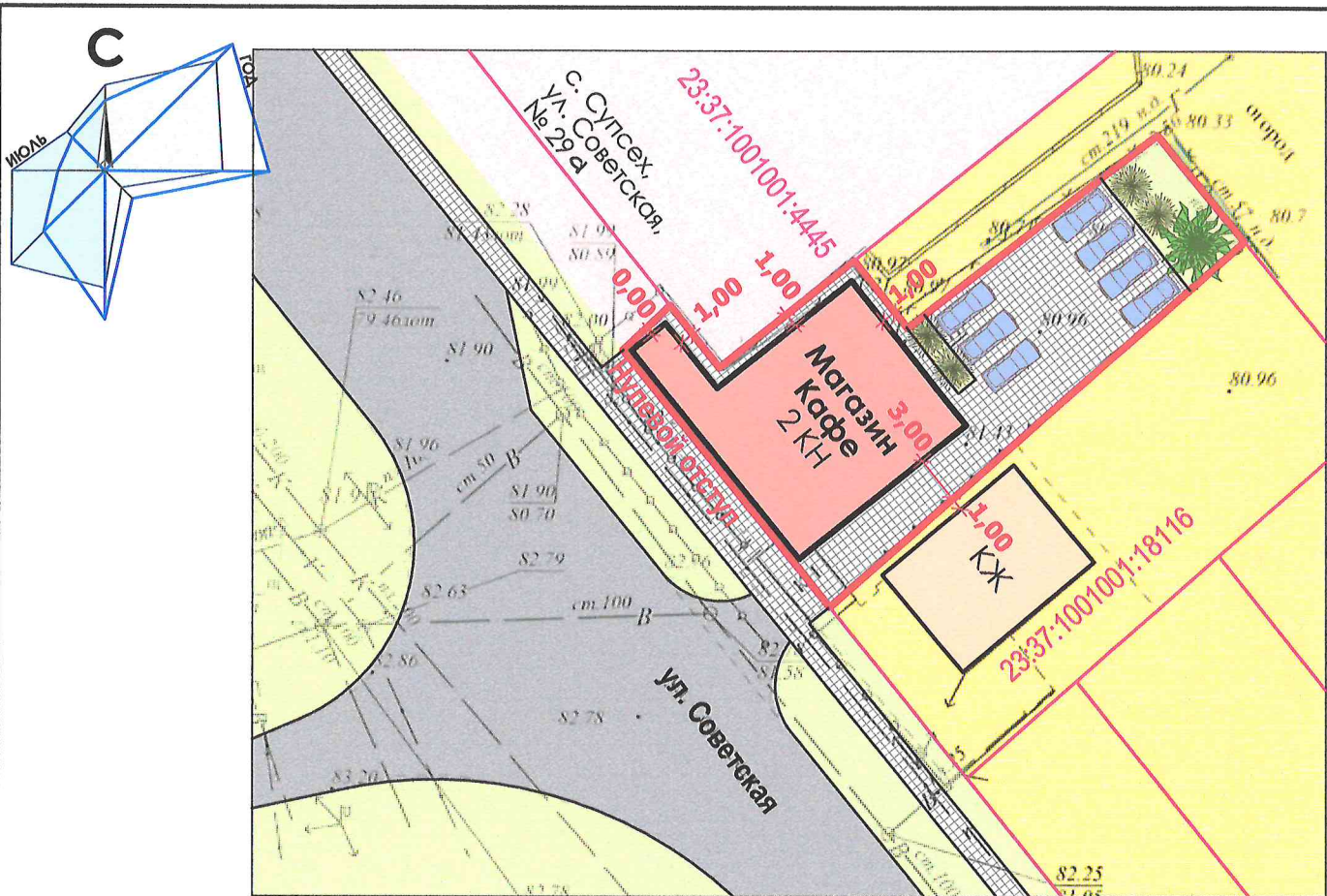
не нарушает требований технических регламентов и нормативной документации, при условии последующей разработки проектной документации в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Имеются нотариальные согласия № 23АВ3268396, № 23АВ3268397, № 23АВ3268514, № 23АВ3270809 собственников смежных земельных участков на испрашиваемые отступы в 2,00 м.

Заказчик обязуется, что все оговоренные выше допуски будут соблюдены.





Изм. № подл. Подл. и дата. Взам. Инв. №

Изм.	Кол.вч	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:18117;
-  - Смежные земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
-  - Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
-  - Место стоянки легкового транспорта для клиентов.

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N	Рук.учр. АШИХМИН	Земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:18117 по адресу: Анапский район, с. Сурсех, ул. Советская, район № 296	Стадия	Лист	Листов
			Нач.отд. Бугаева		Схема земельного участка. М 1:500.		
					МБУ "УАИГ"		



МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и условно разрешённый вид использования земельного участка,
 расположенного по адресу: Краснодарский край, Анапский район, с. Супсех, ул. Советская, район № 296 (23:37:1001001:18117)

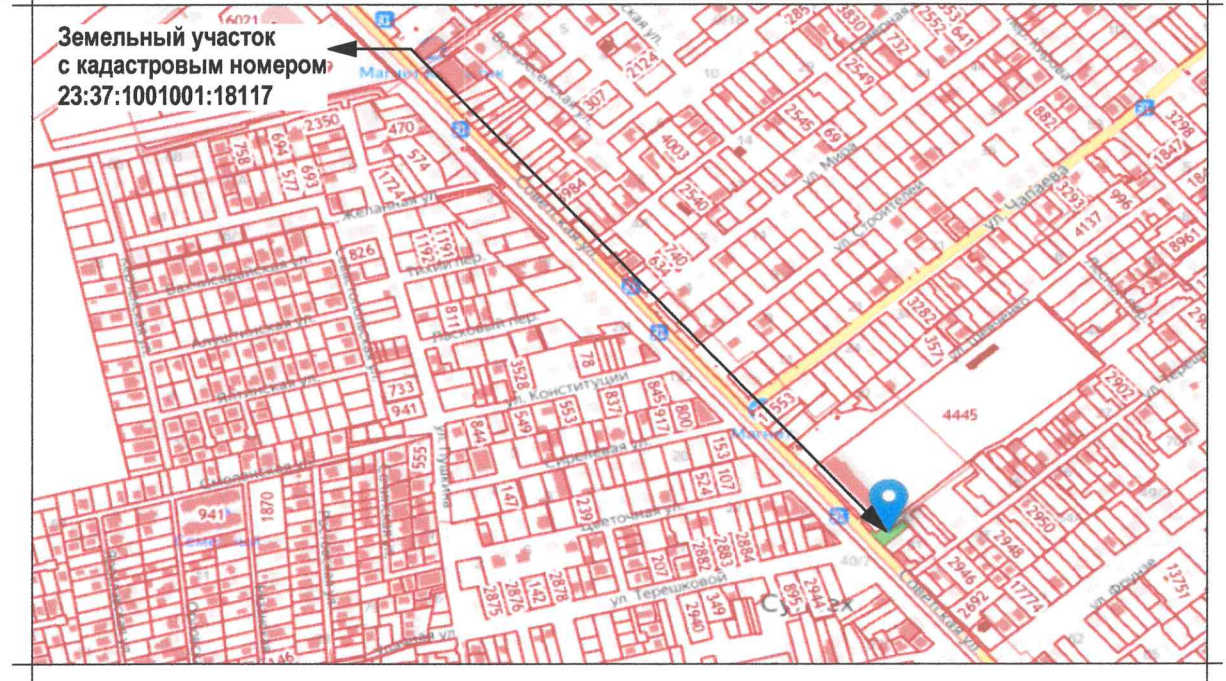
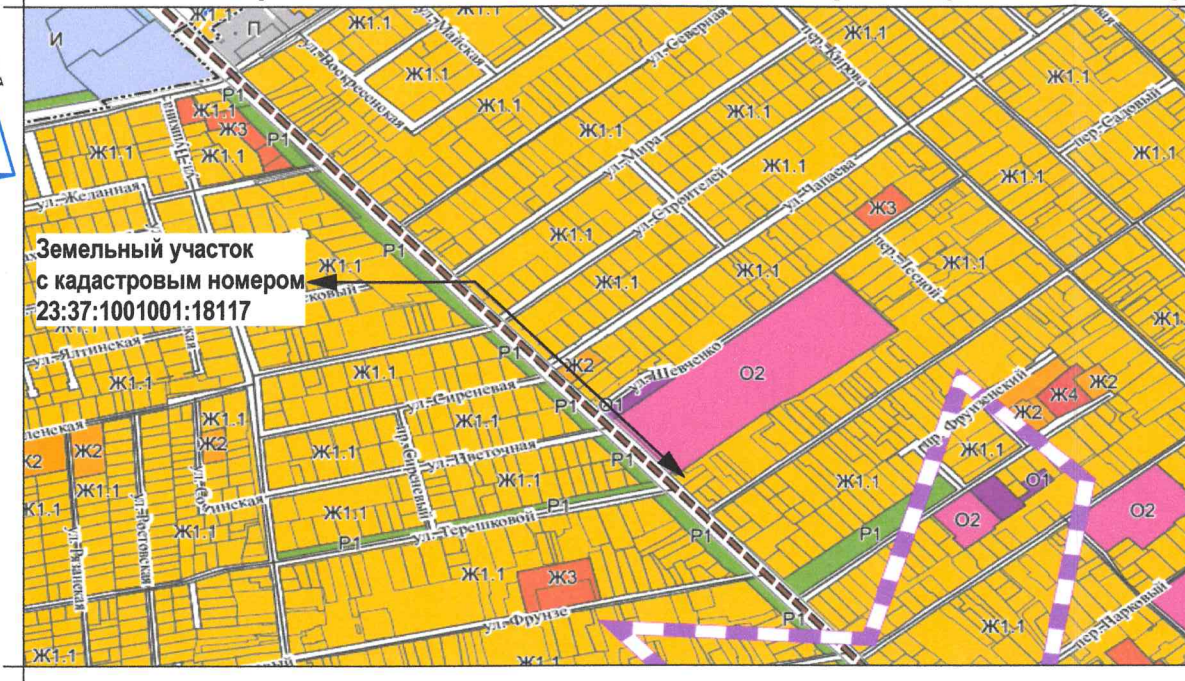
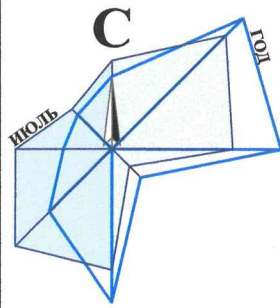
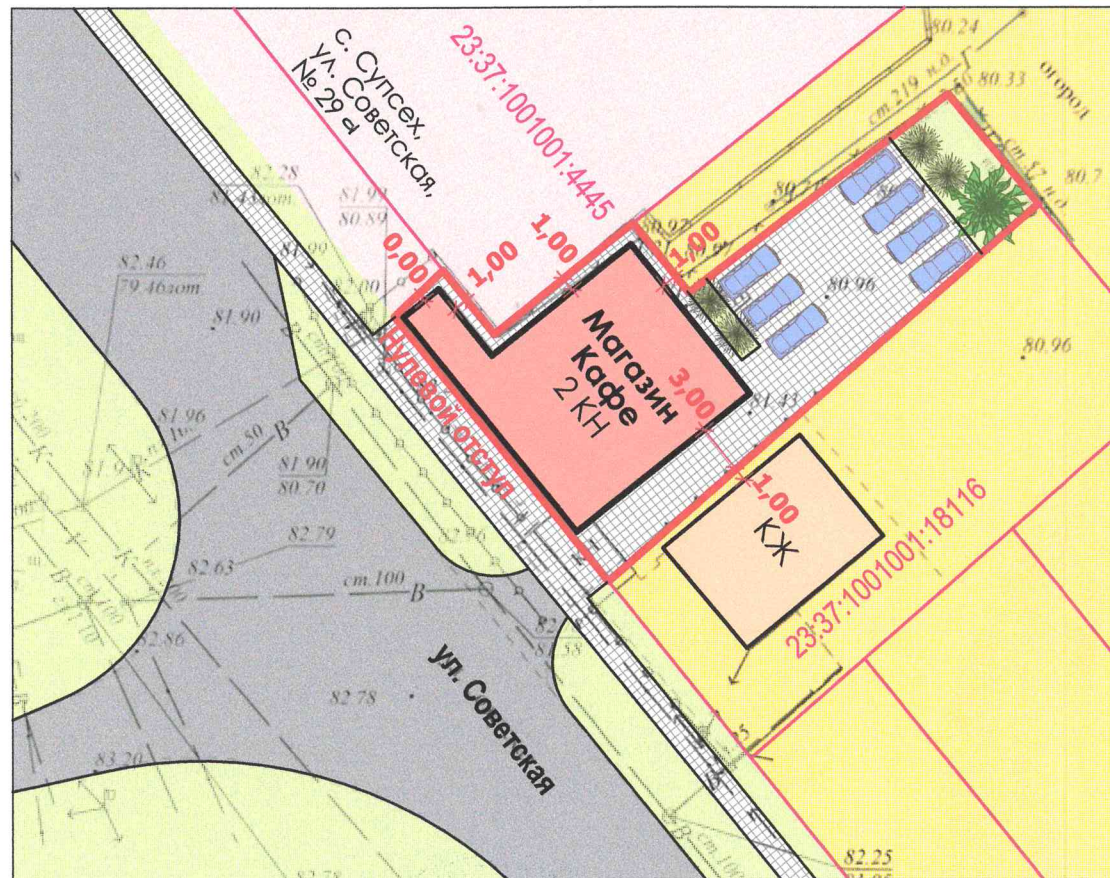


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М 1:500.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:18117;
- Смежные земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
- Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
- Место стоянки легкового транспорта для клиентов.

Ж1.1 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Условно разрешенный вид использования	
Магазины, общественное питание	размер минимальной и максимальной площадей земельного участка принимается - по расчету /10000 м ² ;
	минимальные отступы от границ участка - 3 м;
	максимальная высота объекта - 12 м;
	максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %;
	минимальный процент озеленения - 10%.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер земельного участка	23:37:1001001:18117
Площадь земельного участка	508,00 м ²
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешённого использования	Магазины, общественное питание
Вид права	Собственность
Ограничение права	Не зарегистрировано
Испрашиваемый процент застройки	41,73 %
Площадь застройки	212,00 м ²

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

Рук.учр.	Ашихмин		Земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:18117 по адресу: Анапский район, с. Супсех, ул. Советская, район № 296		
Нач.отд.	Бугаева		Материал для экспозиции.	Стадия	Лист
					МБУ "УАиГ"