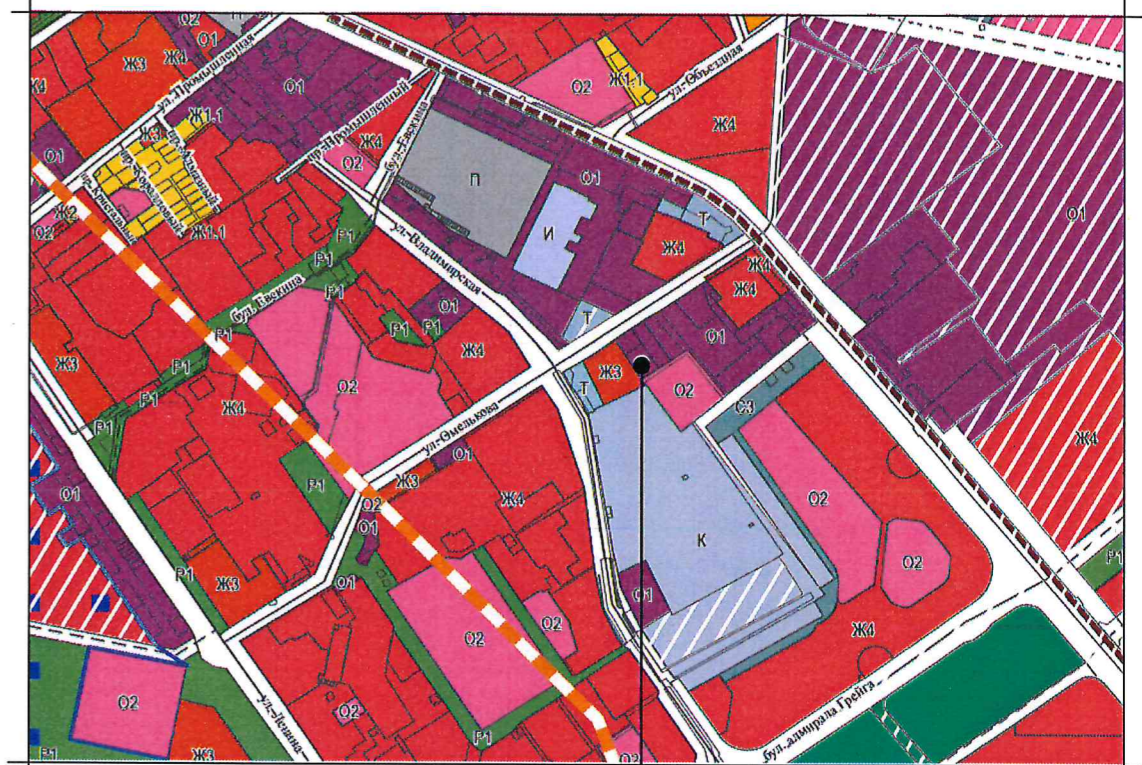
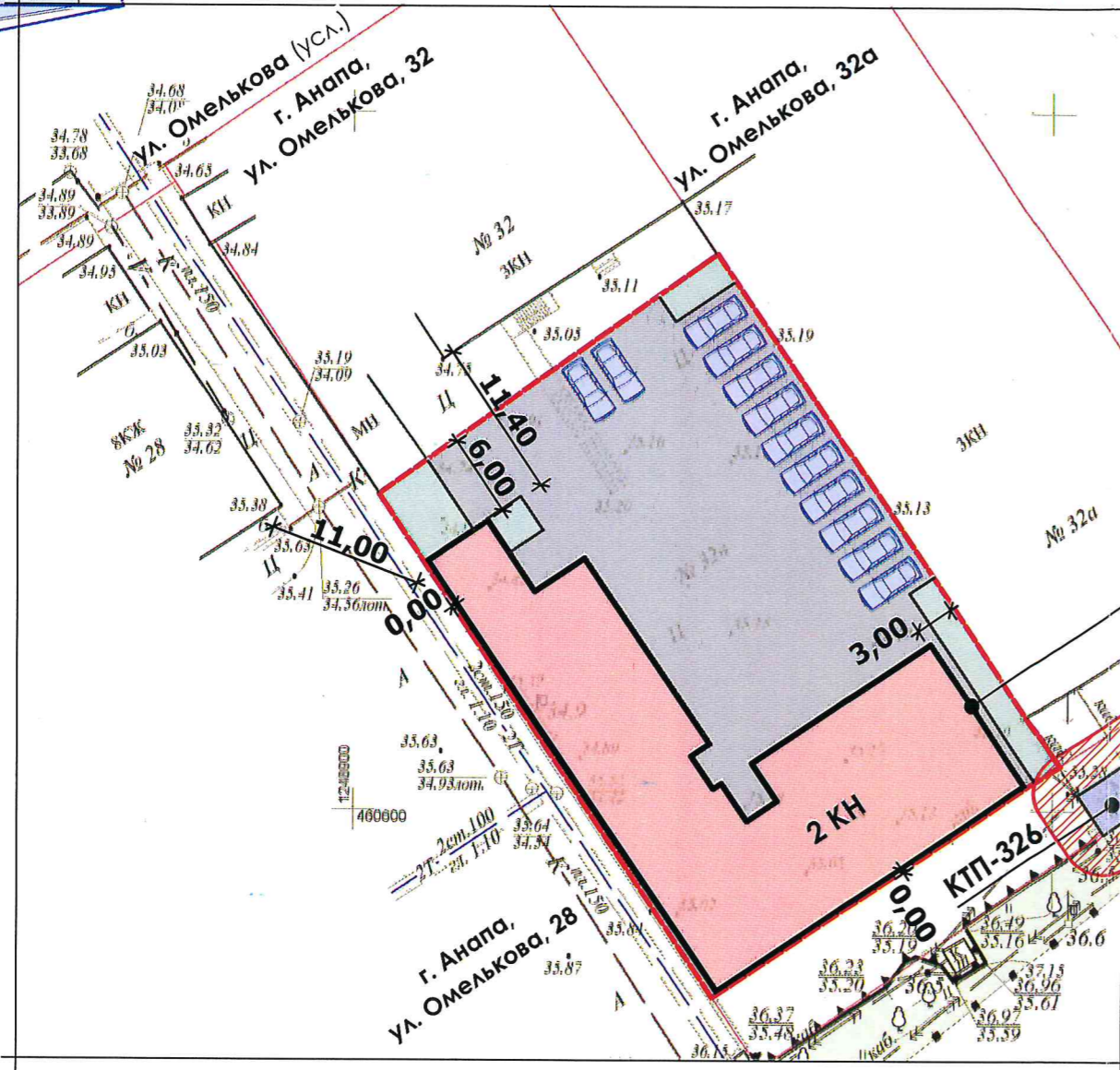
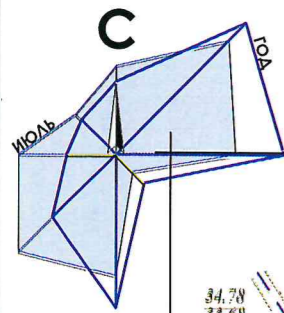


МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
 объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0102035:1985
 по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32в.



Противопожарная стена I-го типа

Многофункциональная общественно-деловая зона (O1)
 Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102035:1985

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102035:1985;
- границы смежных земельных участков, стоящих на кадастровом учете;
- проектируемое нежилое здание;
- охранная зона от трансформаторной подстанции 3,00м, (согласие собственника КТП-326 Журавлева В.В.).

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
▪ Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102035:1985	м ²	1298,00
▪ Количество этажей		2
▪ Площадь застройки	м ²	533,50
▪ Процент застройки	%	41%



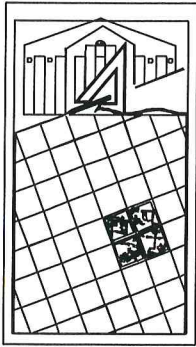
Заман инв. N
 Подпись и дата
 Инв. N подл.

Рук.учр. АШИХМИН	[Official Seal]
Нач.отд. Бугаева	

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102035:1985 по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32в

Материал для экспозиции.

Стадия	Лист	Листов
МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"		



**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

**Проектное обоснование отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства
на земельном участке
по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32в**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

Согласовано:

Взсм. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2022

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Текстовая часть	
1	Общая часть.	
2	Градостроительные и природные условия.	
3	Основные технические решения.	
4	Архитектурно-строительные решения.	
5	Технико-экономические показатели	
6	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешённого строительства.	
	Графическая часть	
	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.	

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



- ПЗУ.С

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук.учр.				Ашихмин	
Разраб.				Бугаева	

Содержание.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Омелькова, 32в.

Земельный участок, площадью 1298,00м² с кадастровым номером 23:37:0102035:1985, расположен в южной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Омелькова.

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

- СП 42.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «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.

На момент обращения земельный участок свободен от застройки.

Вдоль юго-западной границы земельный участок граничит с земельным участком, сформированным под многоэтажную многоквартирную жилую застройку.

С северо-восточной и северо-западной границы земельный участок граничит с земельными участками, сформированными для производственной деятельности.

С юго-востока земельный участок выходит на свободные городские земли.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне многофункциональной общественно-деловой зоне (О1).

Согласовано:

Взам. Инв. №

ПОДП. и дата

Инв. №подл.



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.у	Лист	№докум.	Подпись	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32в	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		АШИХМИН			26.09.22		П	1	6
Разраб.		Бугаева							

Текстовая часть

МБУ «УАиГ МО
г-к Анапа»

Зона О1 в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство объектов, обеспечивающих дорожный отдых (4.9.1.2) с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,
- максимальная высота здания – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать возведение объекта капитального строительства со следующими отступами:

- с юго-западной стороны (со стороны смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 28), на расстоянии 0,00м от общей границы;
- с юго-восточной стороны на расстоянии 0,00м от границы участка.

Площадь испрашиваемого земельного участка позволяет провести необходимые строительные работы, а также выполнить благоустройство территории, необходимое для нормального функционирования проектируемого здания на испрашиваемом земельном участке.

Расположение и ориентация проектируемого здания на земельном участке будет выполнена с соблюдением требований нормативных документов к инсоляции нежилых помещений.

Согласно топографической съемке, выполненной ООО «Империя» по состоянию на 2022 год, смежные земельные участки на период обращения освоены полностью.

Организация пожарного проезда обеспечивается по существующему проезду на территории смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32.

Вертикальная планировка земельного участка, будет обеспечивать отведение атмосферных вод от проектируемого здания, а также с проектируемой территории. Отвод поверхностных стоков решается путем создания допустимых уклонов, в газонную часть благоустраиваемой территории.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка, состоящее из частичного мощения территории и частичного её озеленения.

Открытые пространства, занятые инженерными коммуникациями, засеиваются смесью трав из мятлика лугового, овсяницы красной и райграса пастбищного. Четырехкратная стрижка в течение вегетационного периода, что даст через 4-5 лет устойчивый, не вытаптываемый газонный слой. Особое

И/в. №подл. Подп. и дата. Взам. Инв. №

Изм.	Код.чч	Лист	№док	Подп.	Дата

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

Мусороудаление с застраиваемой территории решается за счет «позвонковой» системы, по отдельному договору, заключенному со специализированной организацией. К назначенному времени мусор в герметичных пакетах выносится к специализированному транспорту.

4. Архитектурно – строительные решения.

Архитектурный облик проектируемого здания будет соответствовать местным нормативным требованиям, а именно Правилам благоустройства территории муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденных решением № 565 от 23.07.2015г. Совета муниципального образования город-курорт Анапа.

При строительстве здания будут применяться современные строительные материалы в отделке главного фасада, с целью обеспечения архитектурной выразительности и привлекательности.

Расположение здания на участке выполнено с учетом сохранения, требуемой нормами, продолжительности инсоляции существующих зданий.

Высота этажа принята – 4000мм.

5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102035:1985	1298,00м ²	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки	533,50м ²	41
Площадь покрытий	569,50м ²	44%
Площадь озеленения	195,00м ²	15%
Максимальная высота здания до конька крыши	11,50м	12,00м
Процент застройки	44%	50%
Процент озеленения	15%	15%

Инд. № ПОДА. Подп. и дата. Взам. Инв. №

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- ПЗУ.ТЧ

6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

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»;

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».

Полноценный доступ к земельному участку с кадастровым номером 23:37:0102035:1986 возможен только по территории смежного земельного участка со сложившейся застройкой по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32. На территории смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32а по общей границе располагается 3-х этажное зданий. Два этих фактора накладывают определённые требования, предъявляемые к застройке земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102035:1985.

Согласно п. 8 СП 4.13130.2013 Подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине:

а) с двух продольных сторон - к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 высотой 28 и более метров, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф.4.4 высотой 18 и более метров;

б) с одной продольной стороны - к зданиям и сооружениям вышеуказанных классов с меньшей высотой 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 наружных лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий.

Данное требование выполняется полностью, так как все помещения проектируемого здания будут иметь ориентацию в сторону пожарного проезда.

- ПЗУ.ТЧ

Лист

4

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ДОК	Подп.	Дата

Согласно п. 4.11 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа». Стена проектируемого здания, обращенная к смежному зданию, расположенному на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32а, будет противопожарной 1-го типа.

При наличии отступлений от требований нормативных документов в части устройства пожарных проездов, подъездов и обеспечения доступа пожарных для проведения пожарно-спасательных мероприятий, возможность обеспечения деятельности пожарных подразделений на объекте защиты должна подтверждаться в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ, разрабатываемых в установленном порядке.

Испрашиваемый нулевой отступ со стороны смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 28 согласован с ООО «Крымский вал», в лице генерального директора Аскандарян А.Г., являющееся управляющей компанией многоквартирного жилого дома, расположенного на этом земельном участке.

В непосредственной близости от испрашиваемого земельного участка, располагается пожарный гидрант № 2, согласно прилагаемой схемы.

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОЖАРНОГО ГИДРАНТА № 2.



На основании вышесказанного заявитель обязуется:

- при выполнении проектирования и строительства стена здания, обращенная к смежному зданию, расположенному на земельном

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

Изм.	Код.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист
5

участке по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32а, будет противопожарной 1-го типа;

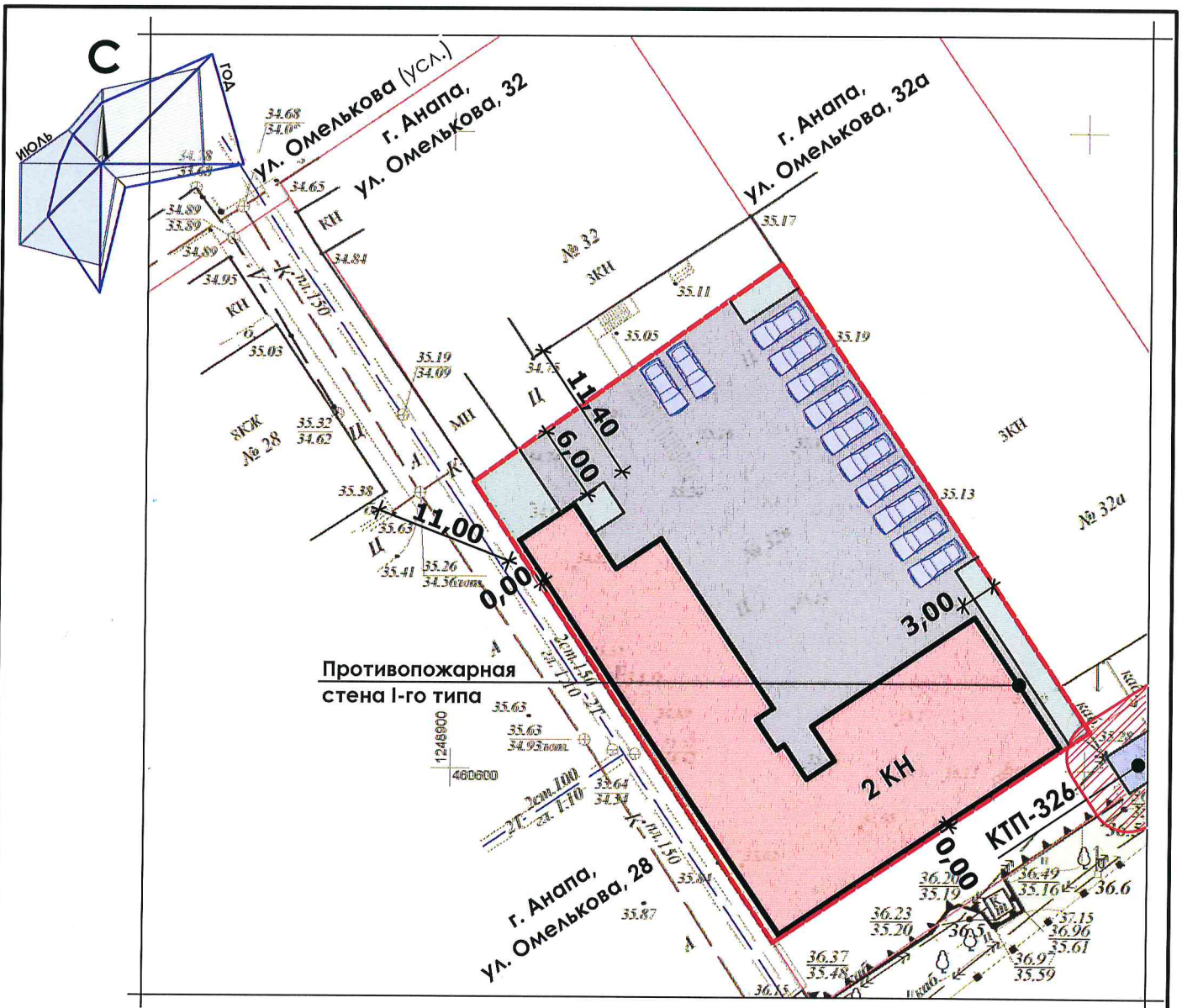
- все помещения в проектируемом здании будут ориентированы в сторону пожарного проезда.

Размещение здания с учётом запрашиваемых отклонений от предельных параметров разрешённого строительства **не нарушает требований технических регламентов**, 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».




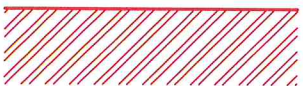
ИНВ. № ПОДА. | ПОДП. И ДАТА | ВЗСМ. ИНВ. №

Изм.	Код.чч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- ПЗУ.ТЧ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102035:1985;
-  - границы смежных земельных участков, стоящих на кадастровом учете;
-  - проектируемое нежилое здание;
-  - охранная зона от трансформаторной подстанции 3,00м, (согласие собственника КТП-326 Журавлева В.В.).

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

Рук.учр.	Ашихмин
Нач.отд.	Бугаева



Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Омелькова, 32в

Схема отклонения.
М 1:500.

Стадия	Лист	Листов
МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"		