

**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. Чехова, 50а, гараж 980**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

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

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

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



- ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Рук.учр.		Ашихмин			12.07.22
Разраб.		Бугаева			12.07.22

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. Чехова, 50а, гараж 980.

Земельный участок, площадью 450,00м² с кадастровым номером 23:37:0109001:5743, расположен в восточной части г. Анапа. Земельный участок располагается на территории гаражно-строительного кооператива № 15.

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, на земельном участке располагается одноэтажный гараж, подлежащий реконструкции с увеличением пятна застройки и этажности.

С востока и запада участок выходит на внутриобъектные проезды, шириной от 9,00м до 15,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит с существующими гаражами, расположенными с нулевым отступом от общих границ.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне транспортной инфраструктуры (ИТ-2).

Зона ИТ-2 в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство объектов для хранения автотранспорта с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,
- максимальная высота здания – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75.



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Подф.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			12.07.22	П	1	4
Разраб.		Бугаева			12.07.22			
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 106								
Текстовая часть						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

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

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать реконструкцию объекта капитального строительства со следующими отступлениями:

- с западной стороны на расстоянии 1,00м от границы земельного участка;
- с восточной стороны на расстоянии 0,00м от границы земельного участка;
- с северной стороны на расстоянии 0,00м (блокировка) от границы земельного участка;
- с южной стороны на расстоянии 0,00м (блокировка) от границы земельного участка;
- максимальный процент застройки – 88 %.

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

Согласно топографической съемке, выполненной ГУП КК «Анапский земельный центр», смежные земельные участки на период обращения освоены полностью.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующих проездов на территории гаражно-строительного кооператива.

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.

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

Высота этажа принята – 3000мм.

На первом этаже планируется организовать гараж на 3 автомашины, выделить подсобное помещение и организовать лестничный марш для подъема на 2-й этаж. На втором этаже будет организована мастерская, подсобные помещения, сан. узел.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2

5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0109001:5743	450,00м ²	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки	396,00м ²	-
Площадь покрытий	50,00м ²	-
Площадь озеленения	4,00м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	11,50м	12,00м
Процент застройки	88%	75%

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 п.6.1.2, табл. 3 СП 4.13130.2013 расстояние между зданиями и сооружениями I, II и III степеней огнестойкости должны быть не менее 9,00м. Данное требование выполняется полностью, так как расстояние между реконструируемым зданием и зданиями, расположенными напротив, составляет 9,00м.

Согласно п.6.1.3 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния не нормируются, если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа». Данное требование выполняется полностью, так как стены реконструируемого здания, обращенные к смежным зданиям, расположенным на смежном земельном участке, будут противопожарными 1-го типа.

В непосредственной близости от испрашиваемого земельного участка, вдоль ул. Мирной располагается пожарный гидрант, согласно прилагаемой схемы.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОЖАРНОГО ГИДРАНТА.



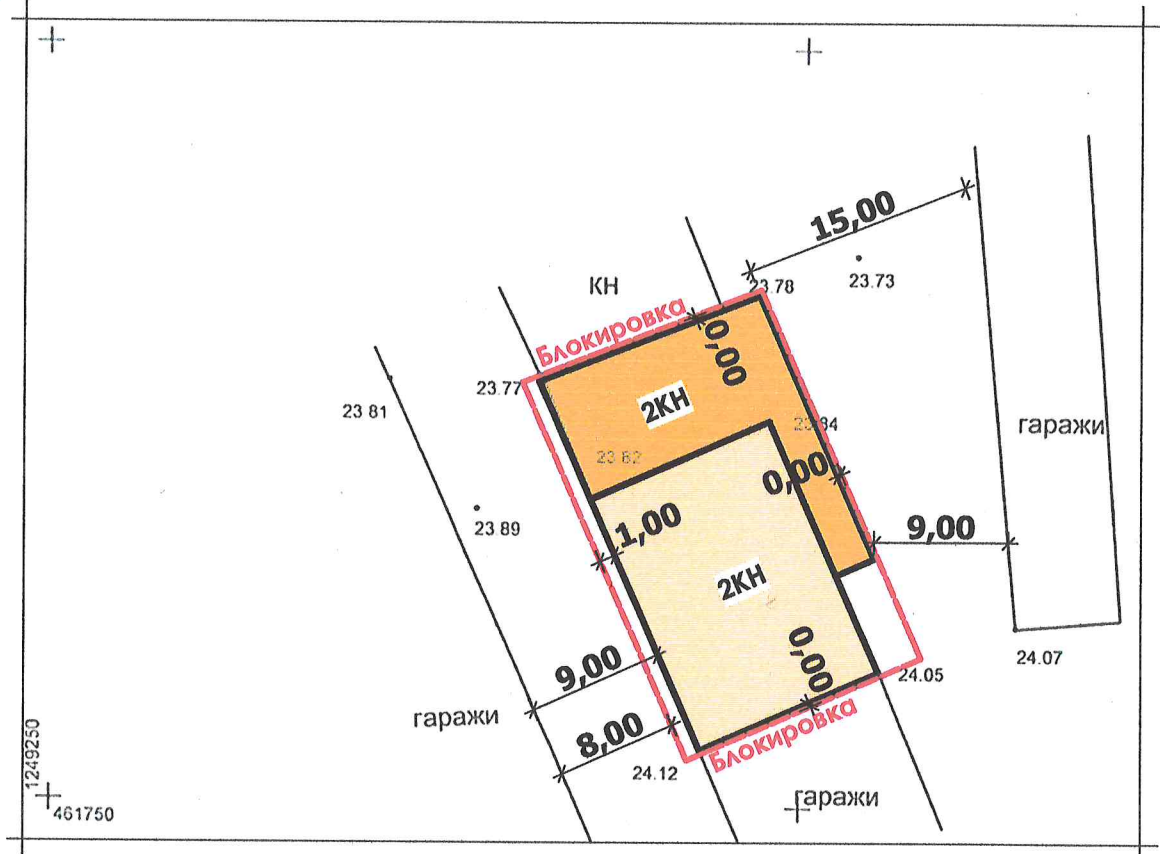
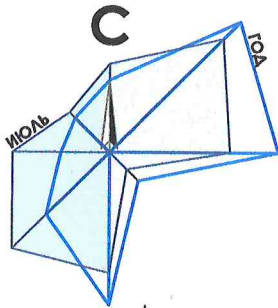
На основании вышесказанного заявитель обязуется:

- при выполнении работ по реконструкции здания стены, обращенные к смежным зданиям, расположенным на смежном земельном участке, будут противопожарными 1-го типа.

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

Изм.	Код.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

– ПЗУ.ТЧ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0109001:5743;
- существующее нежилое здание подлежащее реконструкции;
- пристраиваемая часть здания;

Изм. N подав.	
Подпись и дата	
Взамен инв. N	

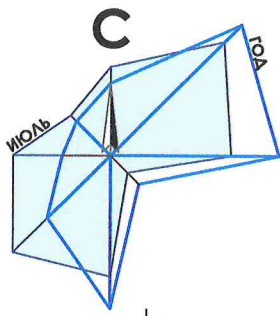
Рук.учр.	Ашихмин
Нач.отд.	Бугаева



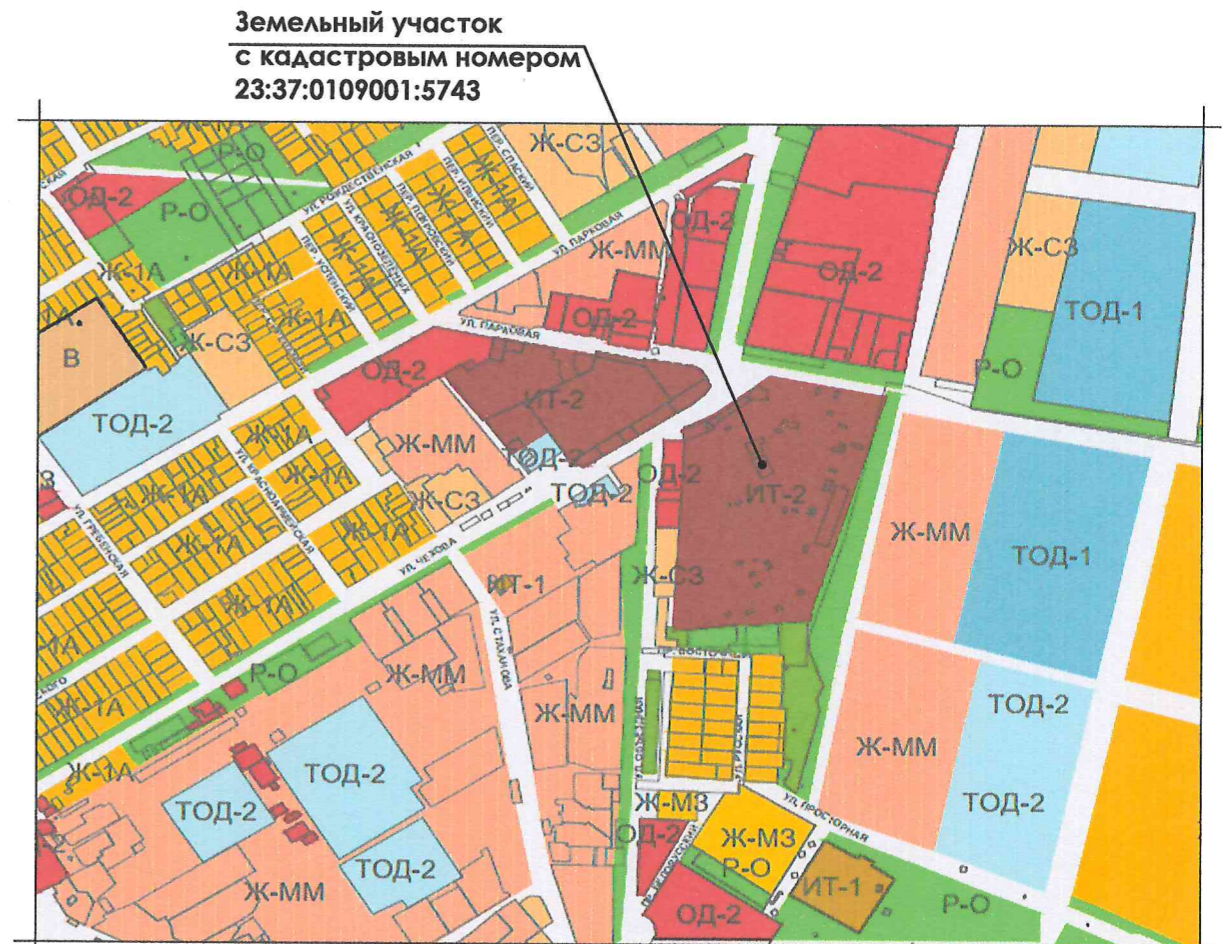
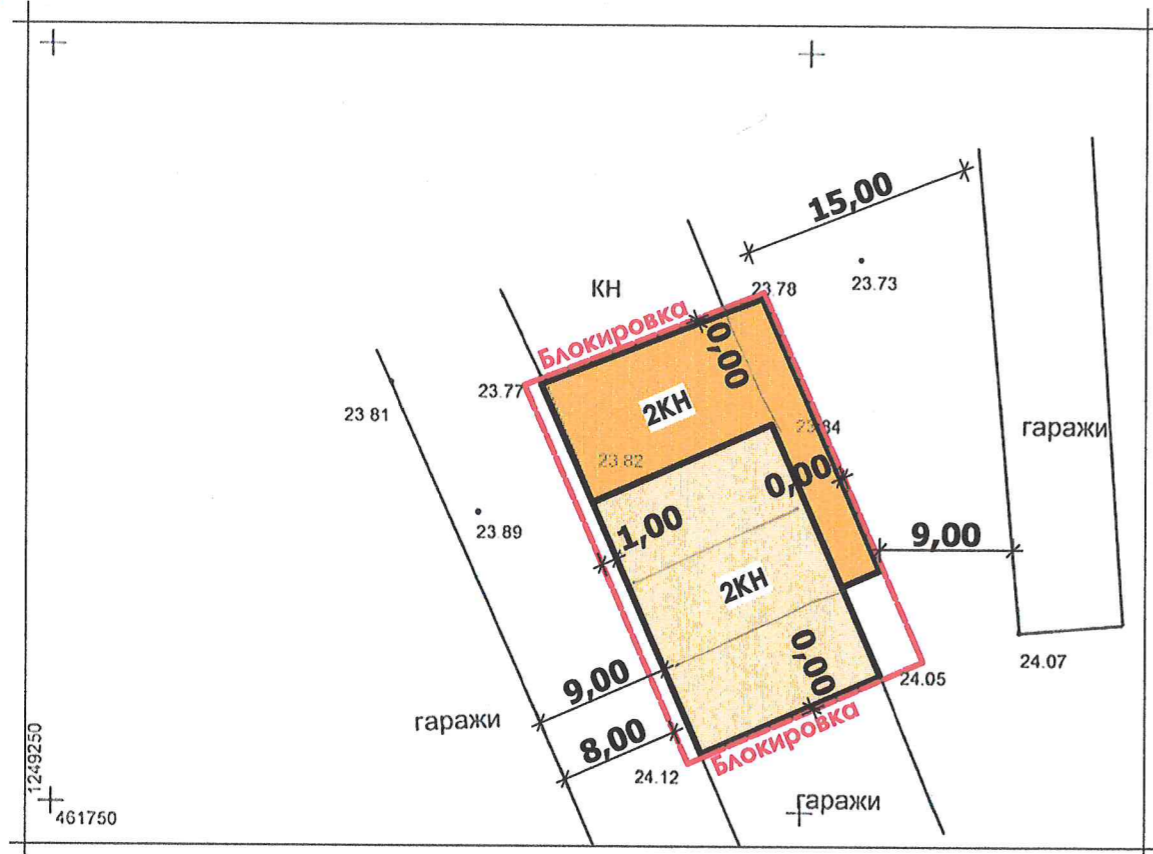
Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Чехова, 50а, гараж 980

Схема отклонения.
М 1:500.

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



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 23:37:0109001:5743
 по адресу: г. Анапа, ул. Чехова, 50а, гараж 980.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0109001:5743;
- существующее нежилое здание подлежащее реконструкции;
- пристраиваемая часть здания;

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0109001:5743	м ²	450,00
Количество этажей		2
Площадь застройки, в т.ч. пристраиваемая часть	м ²	396,00
Процент застройки	%	88

ИТ-2 - Зона транспортной инфраструктуры

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Хранение автотранспорта	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 100м² (15м²)* / 20000м² (50м²)*; ▪ минимальные отступы от границ участка - 3м (0м)*; ▪ максимальная высота объекта - 12м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75 (100)*; <p>* - Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан</p>



Рук.учр. Ашихмин	Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0109001:5743 по адресу: г. Анапа, ул. Чехова, 50а, гараж 980			
Нач.отд. Бугаева	Материал для экспозиции.	Стадия	Лист	Листов
		МБУ "УАиГ" МО г-к Анапа"		

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