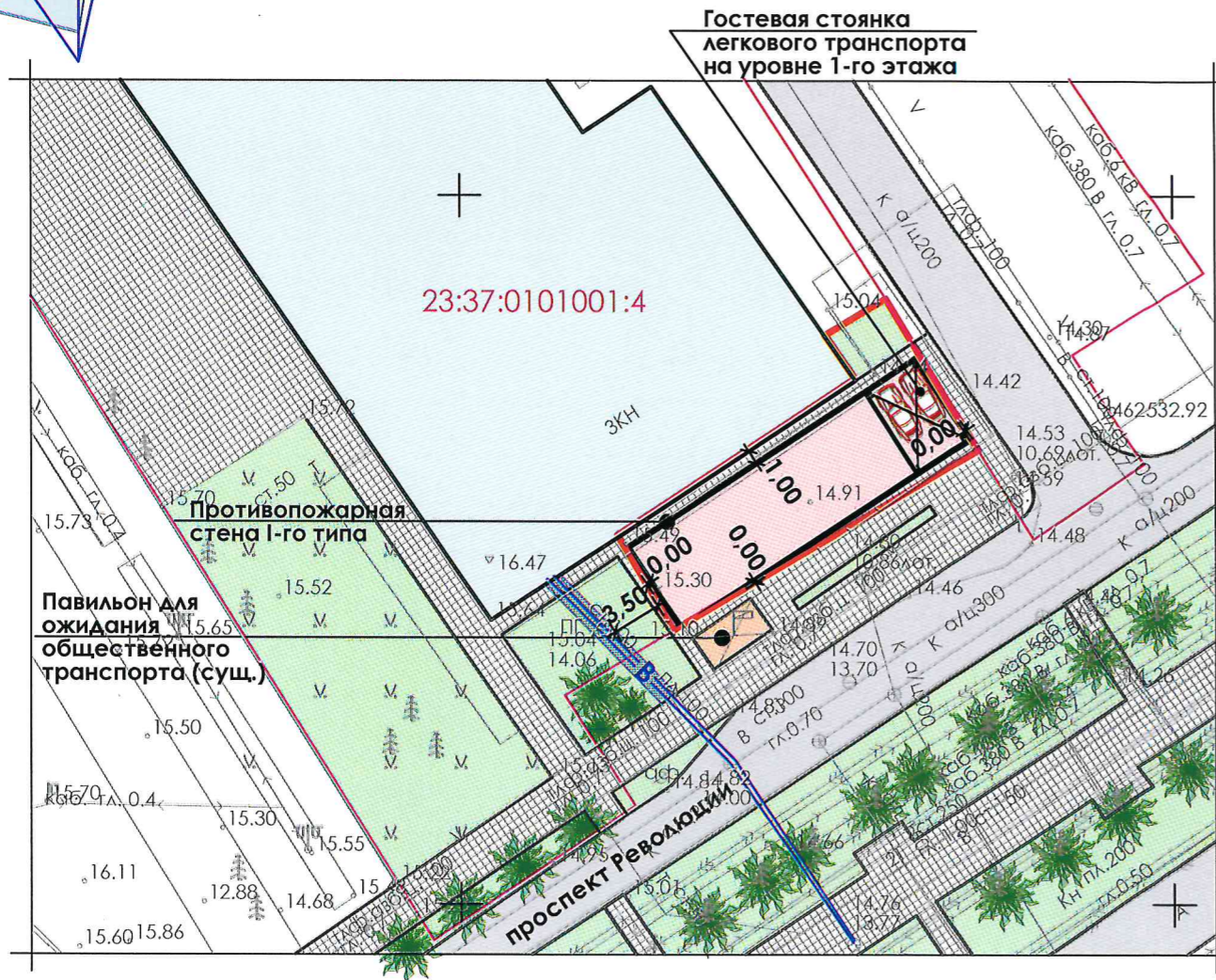
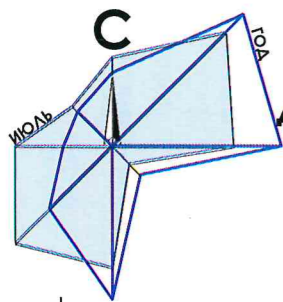


**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**  
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства  
 для земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101001:3, расположенного по адресу: г. Анапа, пр-кт Революции, 1.

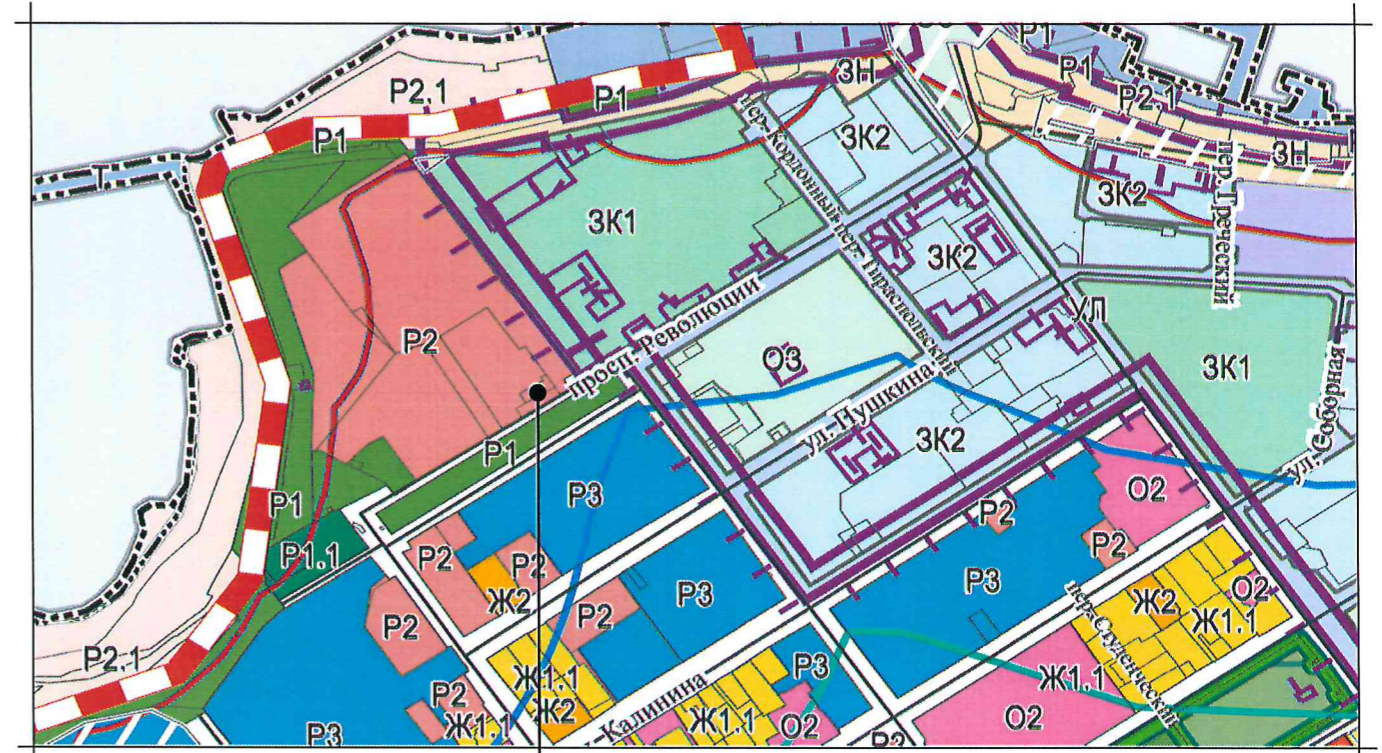


**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101001:3;
- Проектируемое здание;
- Гостевая стоянка легкового транспорта;
- Существующие сети водоснабжения (берутся в футляр для сокращения охранной зоны до 3,90м).

**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101001:3	м <sup>2</sup>	250,00
Количество этажей		2
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	187,50
Процент застройки	%	75%
Процент озеленения	%	7,5%



**Зона отдыха (P2)**  
 Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0101001:3

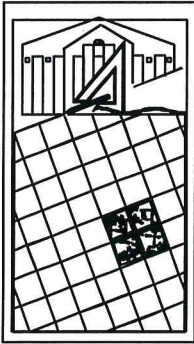
**P2 - ЗОНА ОТДЫХА**

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
<b>Основные виды разрешённого использования</b>	
<b>Магазин</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• размер минимальной и максимальной площадей земельного участка - по расчету/10000 м<sup>2</sup>;</li> <li>• минимальные отступы от границ участка - 3 м;</li> <li>• максимальная высота объекта - 12 м;</li> <li>• максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %;</li> <li>• минимальный процент озеленения земельного участка - 10 %.</li> </ul>
<b>Общественное питание</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• размер минимальной и максимальной площадей земельного участка - по расчету/10000 м<sup>2</sup>;</li> <li>• минимальные отступы от границ участка - 3 м;</li> <li>• максимальная высота объекта - 21 м;</li> <li>• максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %;</li> <li>• минимальный процент озеленения земельного участка - 10 %.</li> </ul>

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



Рук.учр. Ашихмин	<b>Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0101001:3 по адресу: г. Анапа, пр-кт Революции, 1</b>		
Нач.отд. Бугаева			
	Стадия	Лист	Листов
	Материал для экспозиции.		
	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, пр-кт Революции, 1**

**Схема планировочной организации земельного участка**

**Руководитель учреждения**



**В.А. АШИХМИН**

**2022**

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

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	<b>Текстовая часть</b>	
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.	
	<b>Графическая часть</b>	
	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

- ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Рук.учр.		АШИХМИН			10.22.19
Разраб.		Бугаева			10.22.19



Содержание.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

МБУ «УАиГ»  
МО г-к Анапа

## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, пр-кт Революции, 1.

Земельный участок, площадью 250,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0101001:3, расположен в центральной части г-к Анапа. Земельный участок располагается вдоль пр-кта Революции.

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 проектирования земельный участок свободен от застройки, инженерных коммуникаций и зеленых насаждений.

С юго-востока участок выходит на центральную городскую улицу – проспект Революции, шириной в границах кадастров – 30,00 м с прогулочной аллеей.

Со стороны проспекта Революции, перед главным фасадом земельного участка, располагается павильон для ожидания общественного транспорта, требующий капитального ремонта.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными под размещение объектов спорта и гостиничного бизнеса.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне отдыха (P2).

– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	ПОДП.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		АШИХМИН				П	1	7
Разраб.		Бугаева			10.11.22			
						<p>Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, пр-кт Революции, 1</p>		
Текстовая часть								
						<p><b>МБУ «УАиГ»</b> МО г-к Анапа</p>		

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Зона Р2 в основных видах разрешённого использования допускает проектирование и строительство объектов общественного питания и магазинов с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,
- максимальная высота здания до конька крыши для магазинов – 12 м;
- максимальная высота здания до конька крыши для объектов общественного питания – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
- минимальный процент озеленения – 10 %.

### 3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство нового 2-х этажного нежилого здания.

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

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

Смежные земельные участки, на момент обращения полностью освоены, согласно топографической съемке, выполненной МБУ «УАиГ» МО г-к Анапа в 2022г. Сложившаяся линия застройки по смежному участку с кадастровым номером 23:37:0101001:4 совпадает с границами земельных участков.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующей проезжей части проспекта Революции.

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

Отвод поверхностных стоков решается путем создания допустимых уклонов, в сторону существующей закрытой ливневой канализации, идущей под проезжей частью проспекта Революции.

Организация стоянки легкового транспорта будет предусмотрена за счет частично открытых помещений 1-го этажа с организацией заезда со стороны проспекта Революции.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Посадку деревьев должна производить на расстоянии 5,00м от стен проектируемого и существующих зданий, 2,00м от бортового камня проезжих частей улиц и 1,00м от бортового камня тротуаров и площадок.

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

Мусороудаление с благоустраиваемой территории решается по общегородской системе (за счет «позвонковой» системы). В проектируемом здании предусматривается помещение для сбора мусора. К назначенному времени, согласно заключенного договора, мусор в герметичных пакетах, весом не более 25 кг, выносится к специализированному транспорту.

#### **4. Архитектурно – строительные решения.**

**Новый архитектурный облик проектируемого нежилого 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 главных фасадов, с целью обеспечения архитектурной выразительности и привлекательности.

Расположение здания на участке выполнено с учетом сохранения, требуемой нормами, продолжительности инсоляции помещений в проектируемом здании и существующих зданиях, расположенных на смежных земельных участках.

Высота этажа принята – от 3500мм.

Для удобства обеспечения доступа маломобильных групп населения, уровень чистого пола первого этажа устраивается незначительно приподнятым над проектируемым уровнем земли на высоту –50мм, без устройства крылец.

На первом и втором этажах здания планируется организовать предприятие общественного питания и магазин с вспомогательными и подсобными помещениями.

Планируется выполнить замену существующего павильона для ожидания общественного транспорта. Новый облик павильона для ожидания общественного транспорта будет выполнен в едином архитектурном стиле с проектируемым зданием.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

## 5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101001:3	250,00 м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки	187,50 м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	43,75м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	18,75м <sup>2</sup>	-
Максимальная высота здания до конька крыши	10,00м	12,00м
Процент застройки	75%	50%
Процент озеленения	7,5%	10%

## 6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Расположение проектируемого нежилого 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».

**Конфигурация земельного участка площадью 250,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0101001:3 не совсем правильной формы, шириной около 9,00 м, что не позволяет полноценно его использовать.**

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

На испрашиваемом земельном участке предполагается начать строительство 2-х этажного нежилого здания.

Сложившаяся линия застройки вдоль проспекта Революции совпадает с границами земельных участков. Испрашиваемый нулевой отступ со стороны проспекта Революции необходимо для организации входных групп в коммерческие помещения первого этажа и организации полуоткрытой стоянки гостевого транспорта во встроенных помещениях 1-го этажа. Такое проектное решение по организации гостевой стоянки легкового транспорта позволяет не регламентировать расстояние от неё до стен соседнего здания расположенного на смежном земельном участке по общей границе.

**Согласно п.8.1 СП 4.13130.2013** «Подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине:

б) с одной продольной стороны - к зданиям и сооружениям классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2.1, Ф2.2, Ф3, Ф4.2, Ф4.3, Ф4.4 высотой меньше 18 метров 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.

Ширина пожарного проезда для зданий высотой 13,00 и менее метров составляет 3,50 метра. Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять для зданий высотой до 28 метров включительно - 5 - 8 метров.

Применение данного допуска стало возможным с учетом использования существующей проезжей части проспекта Революции. Существующая проезжая часть проспекта Революции, имеет двухслойное асфальтобетонное покрытие на щебеночном основании, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Ширина проезжей части более 3,50 м в каждом направлении. Проезжая часть проспекта Революции проходит на расстоянии 7,00м от испрашиваемого земельного участка и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к проектируемому нежилому зданию.

Испрашиваемое расположение нежилого здания по границам земельного участка со стороны главного и боковых фасадов, не нарушает противопожарные регламенты, так как на территории смежных участков с этих сторон нет зданий и сооружений.

Испрашиваемое сокращение процента озеленения с 10% до 7,5% компенсируется существующей пешеходной аллеей, идущей вдоль проспекта Революции.

**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

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

- ПЗУ.ТЧ

Лист

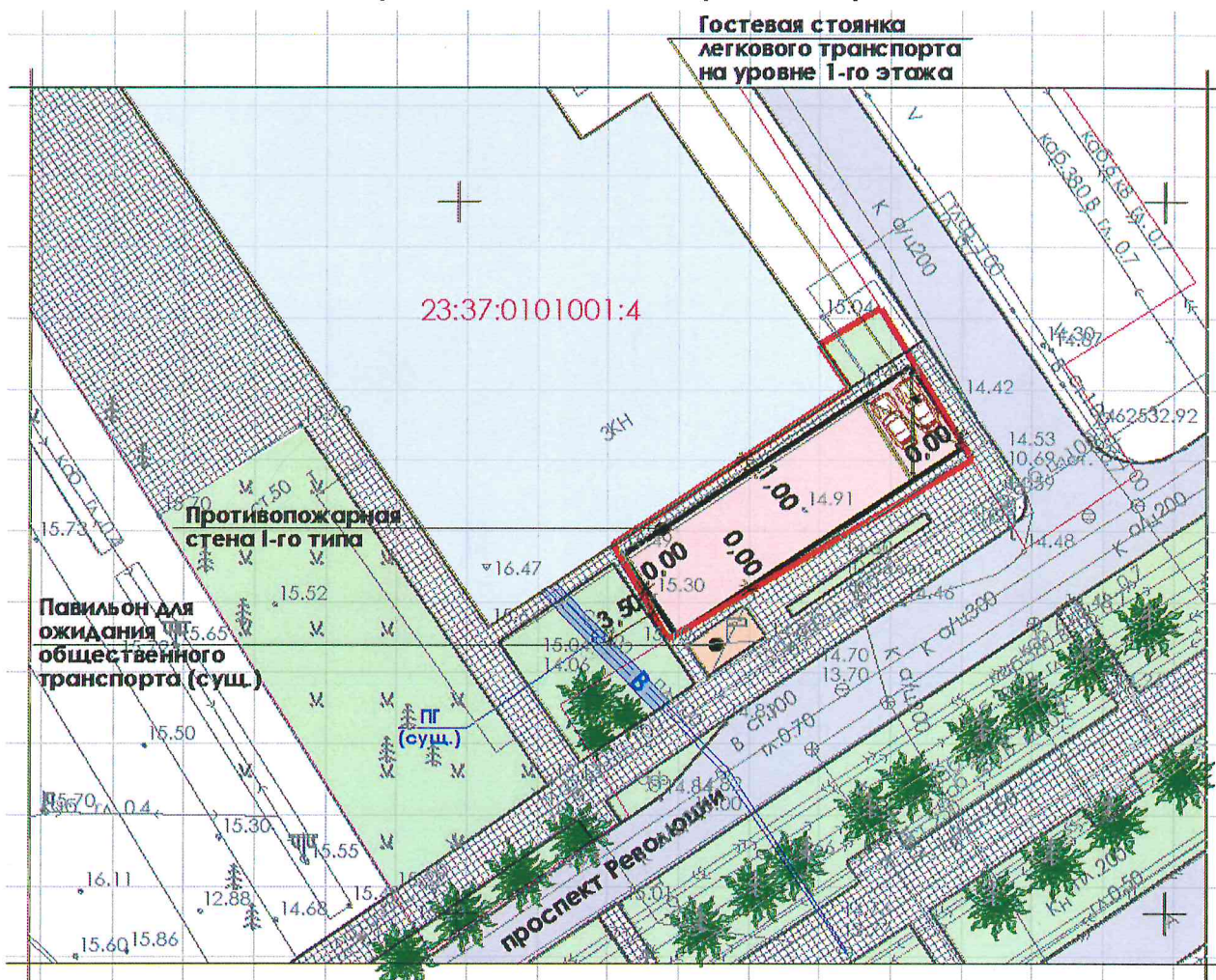
5



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».

В непосредственной близости от проектируемого здания, на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, пр-кт Революции, 11, располагается пожарный гидрант, согласно прилагаемой схемы.

### Схема расположения пожарного гидранта.



### На основании вышесказанного заявителя обязуются:

При выполнении строительства нежилого здания со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101001:4 по адресу: г. Анапа, пр-кт Революции, 11 будет выполнена противопожарной 1-го типа.

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».

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата