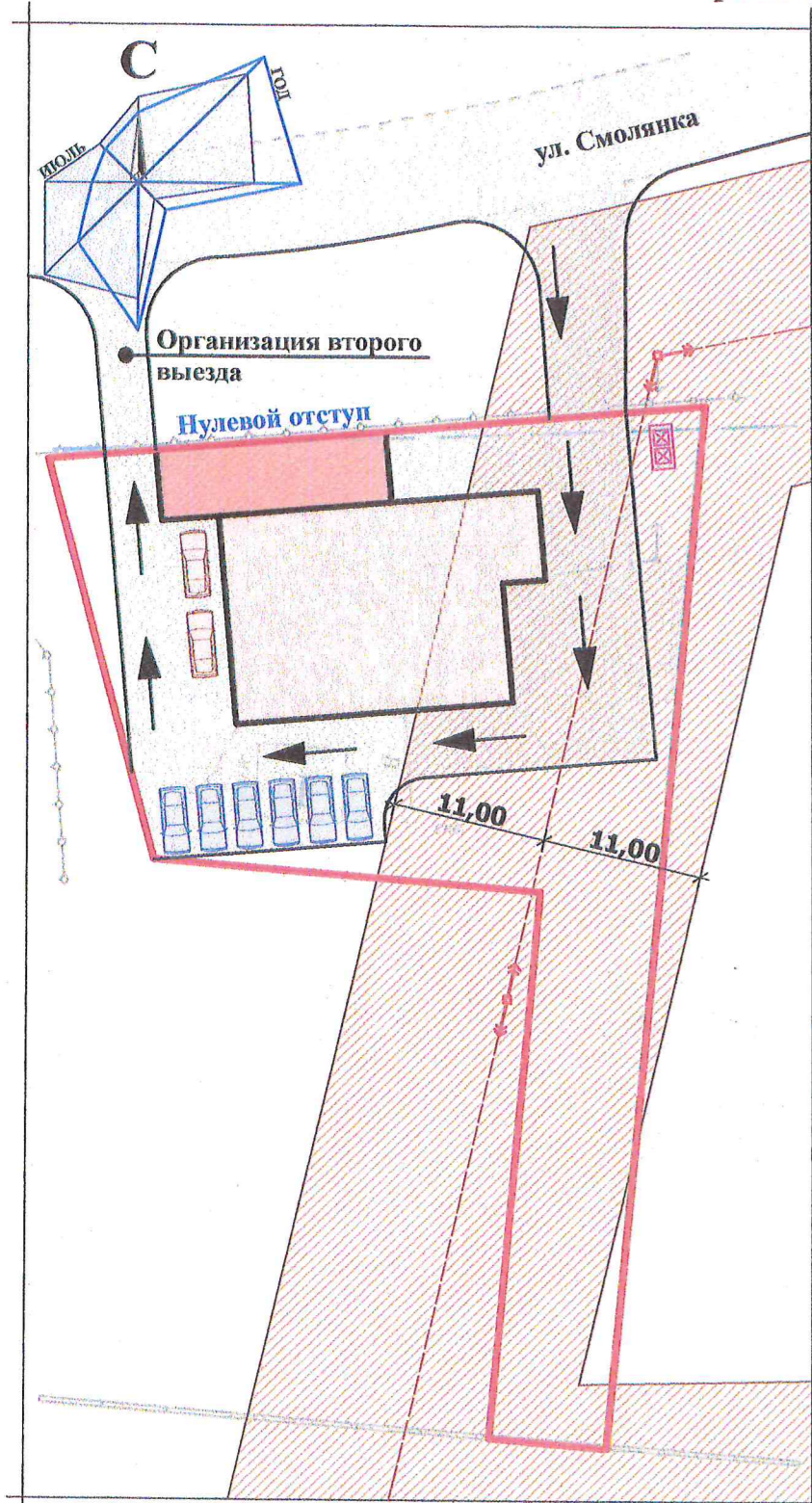
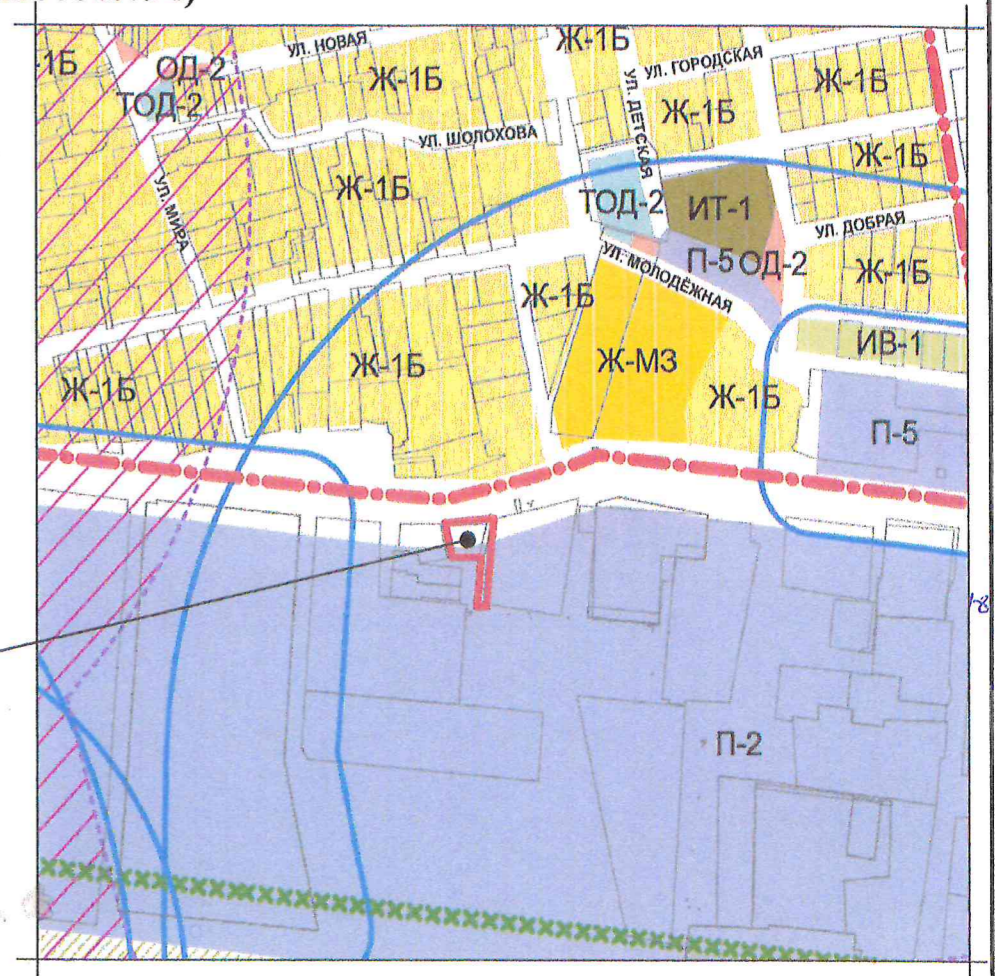


**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**  
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства,  
 расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Смолянка, 30 (23:37:0110001:794)



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0110001:794;
  - Существующее административное здание;
  - Пристраиваемые складские помещения;
  - Наземный высоковольтный кабель с охранной зоной;
  - Стоянка гостевого транспорта;
  - Стоянка служебного транспорта;

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0110001:794



**П-1 - П-5 - ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, ПРОИЗВОДСТВ И ОБЪЕКТОВ**

Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, согласно Правил землепользования и застройки МО г-к Анапа

Наименование вида	Описание вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимальный и максимальный размер земельного участка принимается 10/25000 кв.м. в соответствии с расчетом, выполненным согласно требованиям СП;</li> <li>▪ минимальные отступы размещения объектов:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 5м;</li> <li>- от красной линии проездов - 5м;</li> <li>- от границ участка - 5м;</li> </ul> </li> <li>▪ максимальная высота здания - 30м;</li> <li>▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50</li> </ul>
Склады		

**ТЕХНИЧЕСКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
▪ Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1500,00
▪ Количество этажей		1
▪ Общая площадь застройки в том числе проектируемая	м <sup>2</sup>	383,00
	м <sup>2</sup>	88,00
▪ Максимальная высота здания до конька крыши	м	5,75
▪ Процент застройки	%	25,50

Рук.учр.	Новикова
Нач.отд.	Бугасва

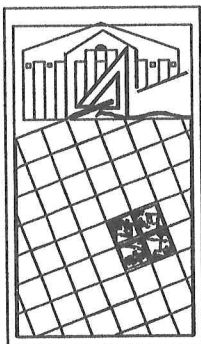
**Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0110001:794 по адресу: г. Анапа, ул. Смолянка, 30**

Материал для экспозиции.

Стадия	Лист	Листов

МБУ "УАиГ" МО г-к Анапа

Имя, N подл. Подпись и дата. Взамен инв. N



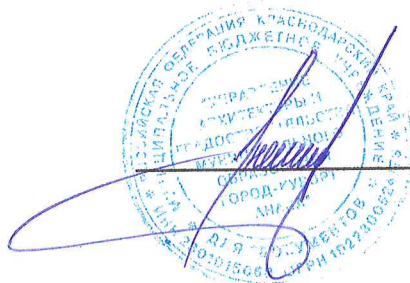
**Муниципальное бюджетное учреждение  
Управление архитектуры и градостроительства  
Муниципального образования  
город-курорт Анапа**

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. Смолянка, 30**

**Схема планировочной организации земельного участка**

**Руководитель учреждения**



**Р.Г. Юнаев**

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2020

### 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.	
	<b>Приложение</b>	
	Схема перспективного развития территории производственной базы по адресу: г. Анапа, ул. Смолянка, 30.	

Согласовано

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



– ПЗУ.С

Изм.	Кол.у	Лист	Ледок	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Юнаев		<i>[Signature]</i>	25.05.20		Содержание	П	1
Разраб.		Бугаева		<i>[Signature]</i>	25.05.20	МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»			

## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Смолянка, 30 (промзона).

Земельный участок, площадью 1500,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0110001:794, расположен в производственной зоне г. Анапы (в районе хут. Воскресенский). Земельный участок располагается вдоль ул. Смолянка.

Проектное обоснование отклонений от предельных параметров разрешённого 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 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;
- СП 51.13330.2011 «Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

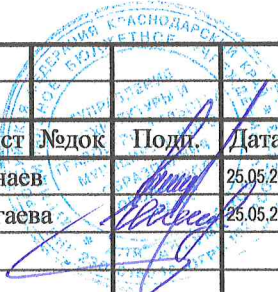
## 2. Градостроительные и природные условия.

На момент обращения на земельном участке располагается 1-но этажное административно-складское здание, подключенное к инженерным сетям. По участку проходит наземный высоковольтный кабель с охранной зоной в 11,00м по обе стороны. Вдоль ул. Смолянки по участку частично проходит кабель связи. Наличие на участке инженерных сетей и охранные зоны от них, делают 57% земельного участка не пригодным для застройки. На территории земельного участка располагаются стоянки служебного транспорта общей вместимостью – 3 маш.мест.

С севера участок выходит на ул. Смолянка, шириной в границах кадастров – 24,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, расположенными в зоне предприятий, производств и объектов.

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



						<b>– ПЗУ.ТЧ</b>			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Смолянка, 30	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Юнаев		<i>[Подпись]</i>	25.05.20		П	1	6
Разраб.		Бугаева		<i>[Подпись]</i>	25.05.20				
						Текстовая часть	МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

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

Зона предприятий, производств и объектов в условных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство здания магазина с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,
- максимальная высота здания – 9 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

### 3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство 1-но этажного здания магазина, пристроенного к административно-складскому зданию.

Учитывая тот факт, что 57% территории земельного участка не пригодно для застройки из-за инженерных сетей и их охранных зон, а остальная часть территории благоустроена с размещением на ней стоянок гостевого и служебного транспорта, под пятно застройки определена часть земельного участка со стороны главного фасада.

Площадь испрашиваемого земельного участка позволяет провести необходимые строительные работы, а так же сохранить ранее выполненное благоустройство территории, необходимое для нормального функционирования производственного предприятия.

Проектируемое здание магазина, располагается на нулевом расстоянии от границы земельного участка со стороны главного фасада, вдоль ул. Смолянка. С остальных сторон полностью выдерживаются расстояния, регламентируемые Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующих проезжих частей ул. Смолянка с возможностью заезда на территорию производственного предприятия и организацией второго, противопожарного, выезда с территории.

Проектом предусматривается вертикальная планировка земельного участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от зданий, а также с проектируемой территории. Отвод поверхностных стоков решается путем создания допустимых уклонов, в сторону герметичных накопительных резервуаров.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2

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

Мусороудаление от проектируемого и существующего зданий решается путём оборудования площадки для установки мусорных контейнеров закрытого типа. К назначенному времени мусор в герметичных пакетах, весом не более 20кг, выносится к специализированному транспорту, подъезжающему по проезжей части ул. Смолянка.

#### 4. Архитектурно – строительные решения.

Новый 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 главных фасадов, с целью обеспечения архитектурной выразительности и привлекательности объекта.

В пристраиваемом здании магазина планируется производить выдачу готовой продукции производственной базы.

Здание 1-но этажное с одним главным входом, со стороны ул. Смолянка, площадью застройки – 88,00м<sup>2</sup> и общей площадью 70,68м<sup>2</sup>.

Согласно Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа для магазинов общей площадью от 50м<sup>2</sup> до 100 м<sup>2</sup> требуется организация стоянки легкового транспорта на 13 маш.мест. Для пристраиваемого магазина с общей площадью 70,68м<sup>2</sup> требуется организация стоянки легкового транспорта на 13 маш.мест, согласно расчета:

$$70,68 \times 13 / 100,00 = 9 \text{ маш.мест.}$$

На благоустраиваемой территории в дополнение к существующей стоянке служебного транспорта на 3 маш. места организовывается стоянка для транспорта клиентов магазина на 9 маш.мест.

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 23:37:0110001:794	1500,00м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	1	-
Площадь застройки	383,00м <sup>2</sup>	-
в том числе проектируемая	88,00м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	560,00м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	557,00м <sup>2</sup>	-
Максимальная высота здания до конька крыши	5,75м	30,00м
Процент застройки	25,50%	50%

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

Расположение пристраиваемого 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 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

С создания более комфортных условий при реализации продукции производственной базы, на испрашиваемом земельном участке предполагается начать строительство 1-но этажного здания магазина.

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».

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

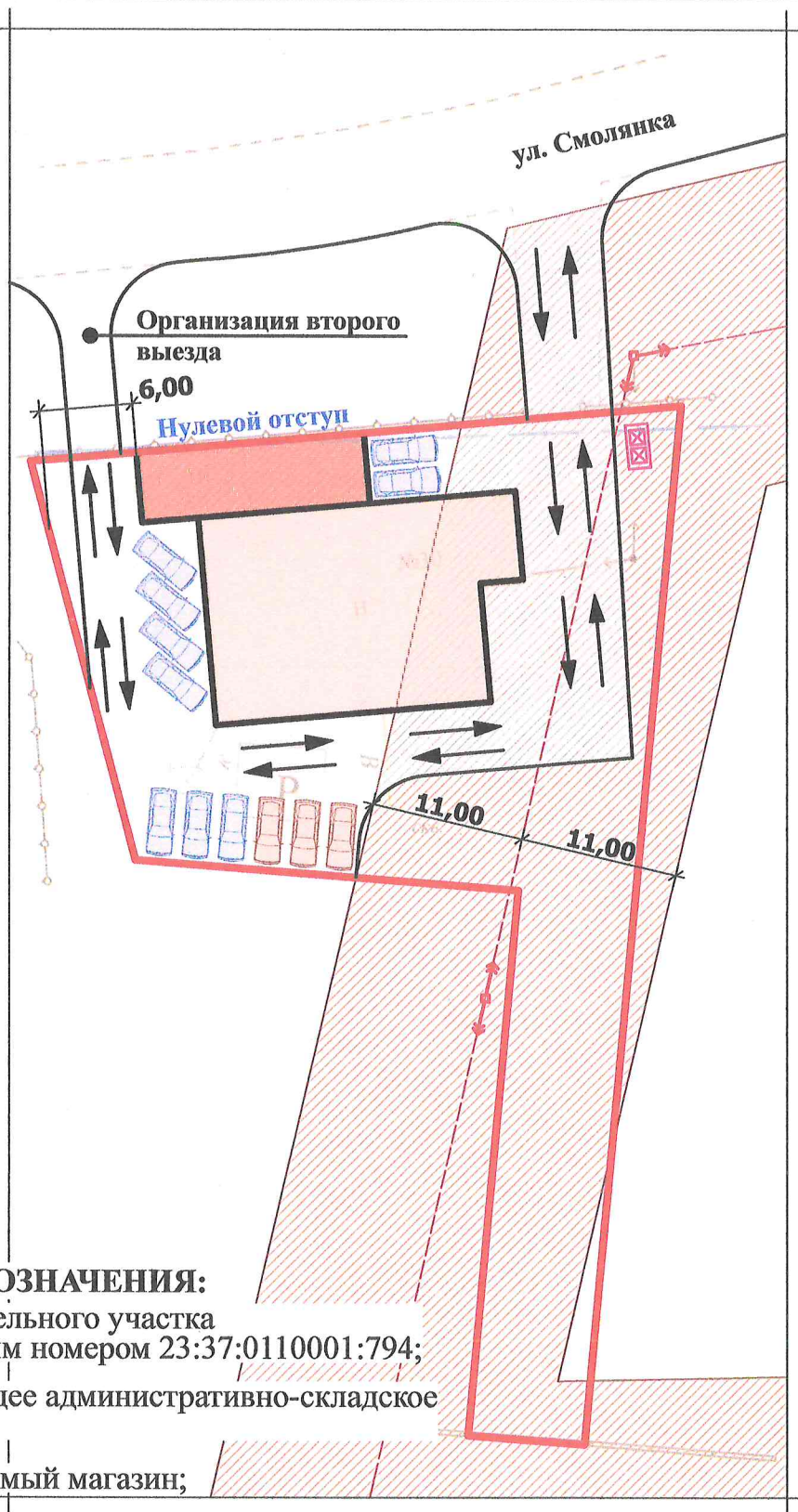
4




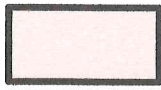






Испрашиваемое расположение проектируемого здания с нулевым отступом вдоль главного фасада участка – вдоль ул. Смолянка позволяет выдержать все санитарные и противопожарные нормы, предъявляемые к производственным предприятиям и магазинам. А так же выдержать регламент санитарных зон от инженерных сетей. Расположение проектируемого здания в охранной зоне сетей связи согласовано с собственником этих сетей ОАО «Ростелеком» от 28.12.2018г., согласно «Схемы перспективного развития территории производственной базы по адресу: г. Анапа, ул. Смолянка, 30».

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. Име. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  - Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0110001:794;
-  - Существующее административно-складское здание;
-  - Пристраиваемый магазин;
-  - Наземный высоковольтный кабель с охранной зоной;
-  - Стоянка гостевого транспорта;
-  - Стоянка служебного транспорта;

Рук.учр.	Юнаев		
Нач.отд.	Бугаева		

Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Смолянка, 30

Схема отклонения.  
М 1:500.

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

МБУ "УАиГ МО  
г-к Анапа"

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

**СХЕМА**  
перспективного развития территории производственной базы  
по адресу: г. Анапа, ул. Смолянка, 30

СОГЛАСОВАНО  
Исполнительный директор  
ООО «Анапа-Термал» (ООО)  
И.А. Шенников  
28.12.16

СОГЛАСОВАНО  
Исполнительный директор  
ООО «Анапа-Термал» (ООО)  
И.А. Шенников  
28.12.16

*При условии сохранения  
тепловой канализации*

