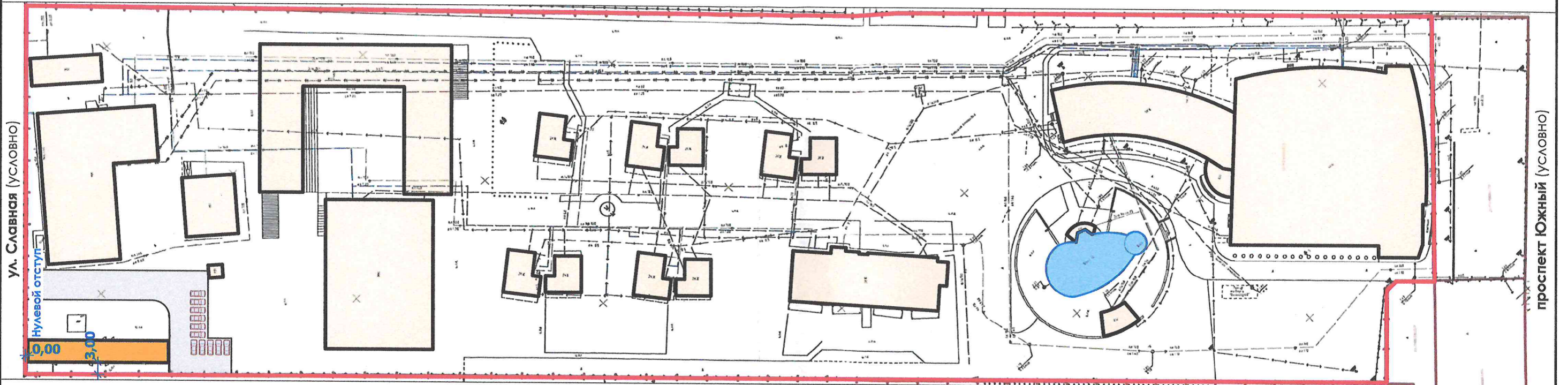


МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
 объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0107003:572
 по адресу: с. Витязево, пр-кт Южный, 5.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- проектируемое здание;
- существующие здания, строения и сооружения;



P3 - Зона объектов санаторно-курортного назначения

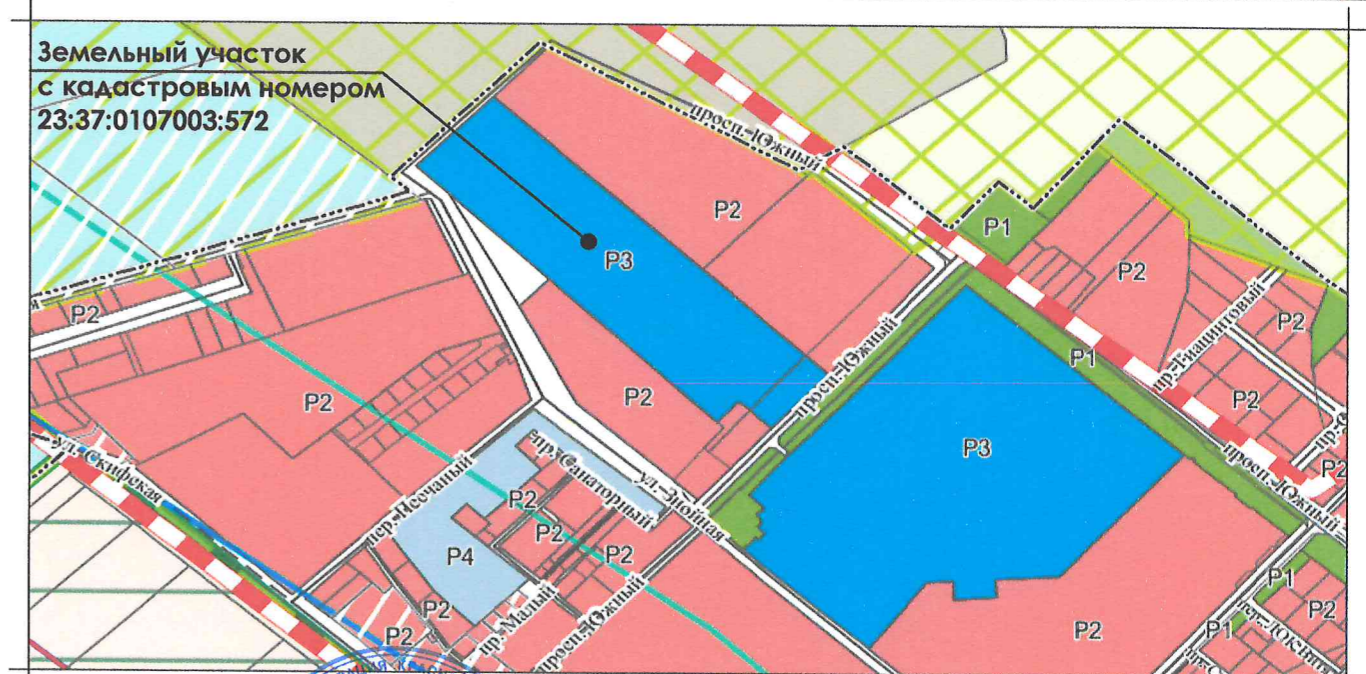
Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Основные виды разрешенного использования	
Обеспечение занятий спортом в помещениях	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 400м²/ 10000м²; ▪ минимальные отступы от границ участка - 3м; ▪ максимальная высота объекта - 20м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60; ▪ минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 10.
Условно-разрешенные виды использования	
Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка - по расчету/ 10000м²; ▪ минимальные отступы от границ участка - 3м; ▪ максимальная высота объекта - 12м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50; ▪ минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 10.

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
▪ Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:370107003:572	м ²	43628,00
▪ Количество этажей		1
▪ Площадь застройки, в т.ч. проектируемого здания	м ²	10556,45
▪ Процент застройки	%	24

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107003:572;



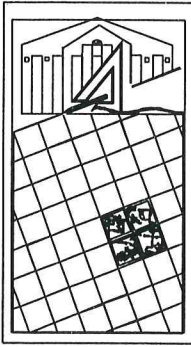
Рук.учр. Ашихмин
 Нач.отд. Бугаева



Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0107003:572 по адресу: с. Витязево, пр-кт Южный, 5

Материал для экспозиции.	Стадия	Лист	Листов
МБУ "УАИГ МО г-к Анапа"			

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



**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: с. Витязево, пр-кт Южный, 5**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

Согласовано				
-------------	--	--	--	--

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

2023

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.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подп	Дата
Рук.учр.		Ашихмин			03.04.23
Разраб.		Бугаева			03.04.23

– ПЗУ.С

Содержание.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

МБУ «УАиГ»
г-к Анапа

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, с. Витязево, пр-кт Южный, 5.

Земельный участок, площадью 43628,00м² с кадастровым номером 23:37:0107003:572, расположен в северной части с. Витязево. Земельный участок располагается между ул. Славной и проспектом Южным.

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 освоен.

На земельном участке располагаются основных и вспомогательные здания и сооружения. Территория земельного участка благоустроена в минимально необходимом количестве.

С юго – восточной стороны участок выходит на проспект Южный, шириной в границах кадастров – 31,00м.

С северо – западной стороны участок выходит на ул. Славную, шириной в границах кадастров – 9,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, расположенными в зоне отдыха Р2.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне объектов санаторно-курортного назначения (РЗ).

Зона РЗ в основных видах разрешенного использования земельного участка допускает проектирование и строительство объектов обеспечения занятий спортом в помещениях с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,
- максимальная высота зданий до конька крыши – 20 м;

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: с. Витязево, пр-кт Южный, 5	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Алихмин			03.04.23		П	1	4
Разраб.		Бугаева			03.04.23				
Текстовая часть						МБУ «УАиГ» г-к Анапа			

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60;
- минимальный процент озеленения территории – 10.

В условно-разрешённых видах использования земельного участка допускается проектирование и строительство объектов обеспечения общественного питания с разрешёнными параметрами строительства:

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

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать в северной стороне участка 1-но этажное здание основного использования.

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

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

Смежные земельные участки на период обращения освоены полностью.

Проектируемое здание располагается с нулевым отступом со стороны ул. Славной и на расстоянии 3,00 м от границ земельного участка с юго – западной его стороны.

Ближайшее существующее здание на территории земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107003:572 располагается на расстоянии 20,00 м от проектируемого здания.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующей проезжей части ул. Славной и существующих тротуар – проездов по территории земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107003:572.

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 емкостей, установленных на территории земельного участка.

Стоянка гостевого транспорта предусматривается на благоустраиваемой территории, в границах испрашиваемого земельного участка.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

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

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коп.уч	Лист	Чедок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2

территории уделяется исключению колючих, ядовитых растений и растений-аллергенов.

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 проектировании и 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 жилых помещений и существующих зданий.

Высота этажа принята – 3000мм.

5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107003:572	43628,00 м ²	-
Количество этажей	1	-
Общая площадь застройки, в том числе проектируемая	10556,45 м ² 206,45 м ²	-
Площадь покрытий	17451,00 м ²	-
Площадь озеленения	15620,55 м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	6,00 м	12,00 м
Процент застройки	24 %	50 %

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»;

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

- 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».

Согласно отчету об инженерно-геологической изученности земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107003:572, выполненному ООО «Лотос» в 2023 году, было выявлено, что Слой 1 (насыпной грунт непригодный для строительства) имеет различное распространение по земельному участку. В центре земельного участка сосредоточен насыпной грунт мощностью 1,50 м, а по периферии участка мощность насыпного грунта достигает значения 0,30 м.

Согласно п.4.13. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между проектируемым зданием и существующим зданием выдерживается полностью и составляет 20,00 м.

Испрашиваемый нулевой отступ со стороны ул. Славной продиктован неблагоприятными инженерно-геологическими условиями в части наличия насыпного грунта значительной мощности (до 1,50 м) на проектируемой территории. И уменьшение мощности насыпного грунта по периферии проектируемой территории.

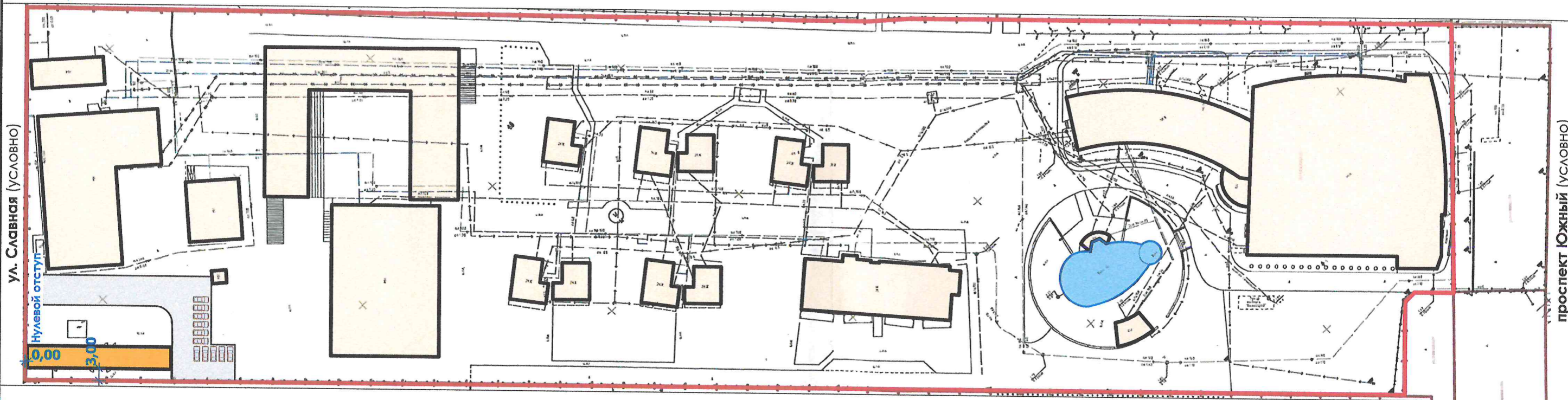
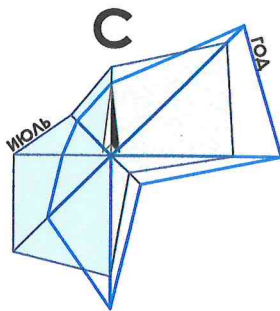
На основании вышесказанного заявителя обязуются:

При выполнении проектирования и строительства здания соблюсти противопожарные требования, предъявляемые к противопожарным разрывам и пожарным проездам.



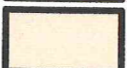
Размещение здания с учётом запрашиваемых отклонений от предельных параметров разрешенного строительства **не нарушает требований технических регламентов**, при условии последующей разработки проектной документации в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

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

Изм.	Код.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107003:572;
-  - проектируемое здание;
-  - существующие здания, строения и сооружения;

Инов. N подл.	Взамен инов. N
Подпись и дата	

Рук.учр.	АШИХМИН	
Нач.отд.	Бугаева	

Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: с. Витязево, пр-т Южный, 5

Схема отклонения.	Стадия	Лист	Листов
МБУ "УАИГ МО г-к Анапа"			