



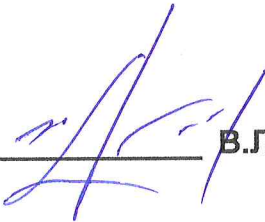
**Муниципальное бюджетное учреждение
Управление архитектуры и градостроительства
Муниципального образования
город-курорт Анапа**

353445, г. Анапа, ул. Терская, 190
Телефоны: 4-58-31, 4-26-23

**Заключение, подтверждающее факт наличия
неблагоприятных характеристик рассматриваемого
земельного участка, а также прямую зависимость таких
характеристик с испрашиваемыми отклонениями от
предельных параметров на земельном участке
по адресу: г. Анапа, ул. Тургенева, 230.**

**Пояснительная записка.
Графическое описание.**

Руководитель учреждения


В.Л. Ашихмин

Согласовано

Взам. Инв. №

Подл. и дата

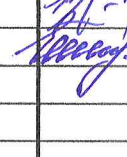
Инв. № подл.

2023

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Пояснительная записка	
1	Общая часть.	
2	Градостроительные и природные условия.	
3	Основные технические решения.	
4	Технико-экономические показатели.	
5	Информация о функциональном назначении объекта предполагаемого к строительству или реконструкции капитального строительства.	
6	Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки.	
	Графическая часть	
	Схема земельного участка. М 1:500.	

– ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Рук.учр.		Ашихмин			18.08.23
Разраб.		Бугаева			18.08.23

Содержание.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

МБУ «УАиГ»
г-к Анапа

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Тургенева, 230.

Земельный участок, площадью 649,00м² с кадастровым номером 23:37:0103013:27, расположен в центральной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль улицы Тургенева.

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

- СП 42.13330.2016 «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.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103013:27 на период обращения частично застроен – на нем располагается 1-но этажный индивидуальный жилой дом.

С северо-запада участок выходит на городскую улицу Тургенева, шириной в границах кадастров – 25,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными под индивидуальную жилую застройку.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1.1).

Зона Ж1.1 в основных видах использования земельного участка допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,
- максимальная высота зданий до конька крыши – 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Зона Ж1.1 в условно разрешенных видах использования земельного участка допускает проектирование и строительство здания магазина с разрешёнными параметрами строительства:

– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Тургенева, 230	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			18.08.23			П	1
Разраб.		Бугаева			18.08.23				
						Текстовая часть	МБУ «УАиГ» г-к Анапа		

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,
- максимальная высота зданий до конька крыши – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать реконструкцию 1-но этажного здания индивидуального жилого дома под магазин.

Реконструируемое здание располагается на земельном участке со следующими отступами:

- с отступом от границы земельного участка со стороны главного фасада (ул. Тургенева) – 0,00 м;
- с отступом от границы смежного участка по адресу: г. Анапа, ул. Тургенева, 232 – 1,00 м.

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

Смежные земельные участки, выделенные под индивидуальную жилую застройку, на момент обращения полностью освоены. На территории смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Тургенева, 232 здание индивидуального жилого располагается на нулевом расстоянии от границы земельного участка. На территории другого смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Тургенева, 228 здание индивидуального жилого располагается на расстоянии 10,00 м от реконструируемого здания и на расстоянии 1,70 от общей границы.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующей проезжей части ул. Тургенева.

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

Отвод поверхностных стоков решается путем создания допустимых уклонов, в газонную часть в границах земельного участка.

На территории земельного участка оборудуется гостевая стоянка легкового транспорта для клиентов магазина.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

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

Мусороудаление от реконструируемого здания решается по общегородской системе. На благоустраиваемой территории земельного участка устанавливается контейнер закрытого типа. К назначенному времени мусор в герметичных пакетах, весом не более 20 кг, выносятся к специализированному транспорту.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

При реконструкции здания будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения его архитектурной выразительности и привлекательности.

Высота этажа принята – от 3000мм.

Количество этажей в реконструируемом здании – 1.

4. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103013:27	667,00 м ²	-
Количество этажей	1	-
Площадь застройки реконструируемого здания	79,00 м ²	-
Общая площадь здания реконструируема	76,30 м ²	-
Строительный объем проектируемого здания	229,00 м ³	-
Площадь застройки перспективного здания индивидуального жилого дома	150,00 м ²	-
Площадь покрытий	248,00 м ²	-
Площадь озеленения	190,00 м ²	-
Максимальная высота реконструируемого здания до конька крыши	6,00 м	12,00 м
Процент застройки	34,33 %	50 %

5. Информация о функциональном назначении объекта, предполагаемого к строительству или реконструкции капитального строительства.

Функциональное назначение реконструируемого здания – магазин.

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»;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

6. Обоснование, содержащее описание характеристик, земельного участка, неблагоприятных для застройки.

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».

К основным характеристикам, по которым собственник земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103013:27 обращается за отклонениями от предельных параметров строительства является Отчет об инженерно-геологической изученности участка строительства, выполненного ИП Шарин Сергей Сергеевич в 2023 году. Согласно отчету об инженерно-геологической изученности участка строительства на территории земельного участка имеются грунты неблагоприятные для строительства, поэтому было принято реконструировать существующее здание не меняя пятно застройки на существующем фундаменте.

Согласно п. 5.3.2 СП 4.13130.2013 противопожарное расстояние между жилыми и общественными зданиями должно быть не менее 6,00 м. Однако 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 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. Применение данного допуска стало возможным с учетом того, что расстояния между реконструируемым зданием и существующими объектами капитального строительства, расположенным на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Тургенева, 230, составляет 4,50 м.

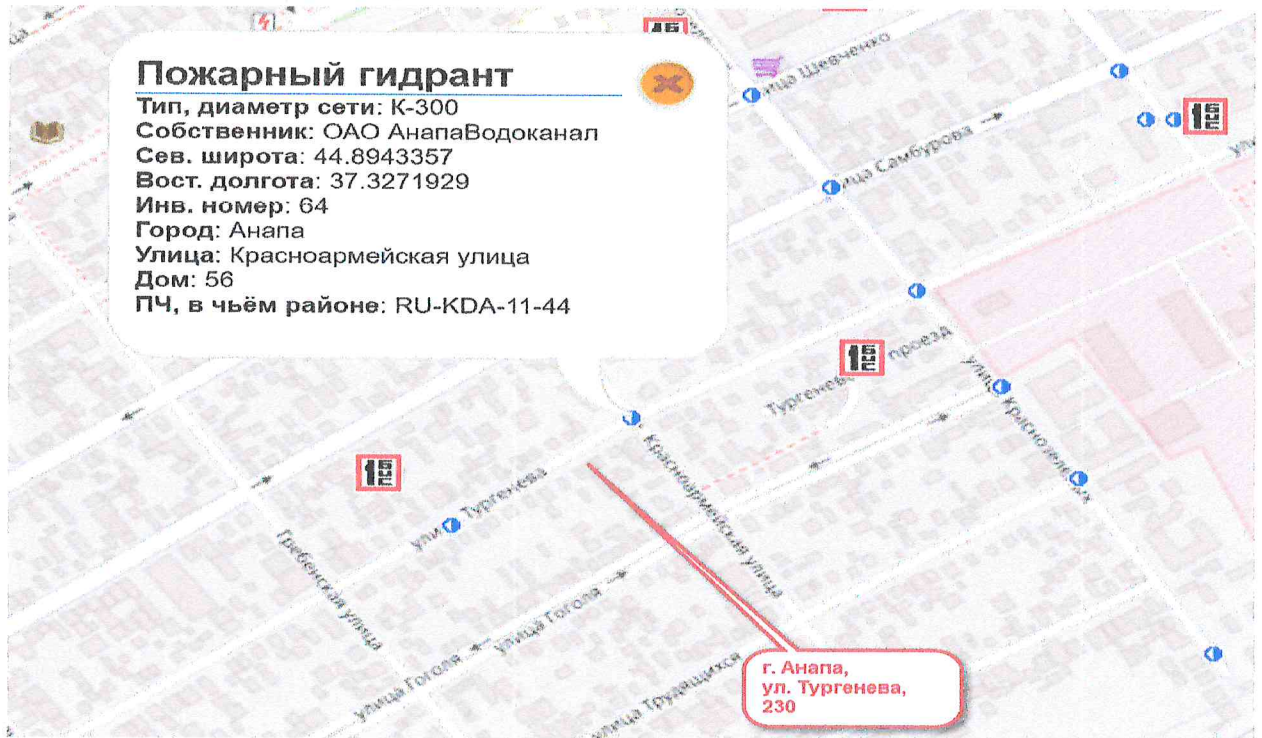
Согласно п. 8.1 СП 4.13130.2013 для реконструируемого 1-но этажного здания должен быть обеспечен подъезд пожарной машины на расстоянии 5,00 – 8,00 метров. Применение данного допуска стало возможным с учетом использования существующей проезжей части ул. Тургенева. Существующая проезжая части улиц, имеет двухслойное асфальтобетонное покрытие, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Ширина проезжей части – 7,00м. Проезжая часть ул. Тургенева проходит на расстоянии 8,00м от реконструируемого здания и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к реконструируемому зданию на нормируемом расстоянии.

Ближайший пожарный гидрант № 64, располагается в непосредственной близости от проектируемого земельного участка, на пересечении ул. Тургенева с ул. Красноармейской, согласно прилагаемой схемы.

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

Изм.	Код.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Схема расположения пожарного гидранта.



Согласно Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа в редакции от 27.10.2022 года для реконструируемого объекта торговли общей площадью 76,30 м² требуется организация стоянки легкового транспорта для клиентов магазина на 2 маш.места. из расчета 2 маш. места на 1 объект общей площадью от 25 м² до 100 м². Организация стоянки легкового транспорта для клиентов реконструируемого здания на 3 маш. места планируется организовать за счет благоустройства территории земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103013:27.

Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, можно сделать вывод о том, что расположение реконструируемого объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями, а именно:

- с отступом от границы земельного участка со стороны главного фасада (ул. Тургенева) – 0,00 м;
- с отступом от границы смежного участка по адресу: г. Анапа, ул. Тургенева, 232 – 1,00 м

не нарушает требований технических регламентов и нормативной документации, 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».

Заказчик обязуется, что все оговоренные выше допуски будут соблюдены.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

