



Акционерное общество  
"Проектный институт"

## «АНАПАГРАЖДАНПРОЕКТ»

Объект: «Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Заводская, д. 103 с кадастровым номером 23:37:0103018:10»

### Пояснительная записка

*к заявлению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства*

Изм	№ док	Подп.	Дата

Генеральный директор



Ю.С. Петров

2023 г.

ЛЛС  
ЭНО

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

### Содержание тома

1. Общая часть
2. Характеристика земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных в его границах
3. Описание принятых решений в схеме отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства
4. Обоснование принятых решений в схеме отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	ОГЛ		ЗАНС

<b>ПЗ</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработал		Ткаченко			08.23
Н.контр.		Хагай			08.23
Содержание тома					
		Стадия	Лист	Листов	
		П		1	
АО «ПИ «Анапагражданпроект»					

### 1. Общая часть

Настоящая документация «Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Заводская, д. 103 с кадастровым номером 23:37:0103018:10» разработана в соответствии со следующей нормативной и градостроительной документацией:

1. [СП 42.13330.2016](#) «СНИП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
2. [Технический регламент о требованиях пожарной безопасности Ф3 РФ от 22 июня 2008 г. №123-ФЗ](#);
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
4. [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
5. [СП 59.13330.2020](#) «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
6. [СП 4.13130.2013](#) «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
7. «Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края» утвержденные приказом № 78 ДАиГ КК от 16.04.2015 (в ред. [Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 07.12.2015 N 256, от 13.03.2017 N 73, от 23.08.2018 N 303, от 14.05.2020 N 126, от 07.10.2020 N 287, от 17.11.2020 N 337, от 14.12.2021 N 330, от 12.09.2022 N 222, от 26.05.2023 N 74, от 05.06.2023 N 81](#));
8. Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (решение 57 сессии совета муниципального образования город-

УТВЕРЖДЕНО

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Разработал		Ткаченко			08.23	Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства	Стадия	Лист	Листов
							П	1	5
Н.контр.		Хагай			08.23	АО «ПИ «Анапагражданпроект»			

курорт Анапа от 26.12.2013 № 424 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа» (в редакции от 28.07.2022 № 351).

**2. Характеристика земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных в его границах**

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Заводская, д. 103.

Площадь земельного участка – 1 017.0м<sup>2</sup>.

Кадастровый номер - 23:37:0103018:10.

Разрешенное использование: Проведение научных исследований (код 3.9.2).

Расположен земельный участок в центре города Анапа в зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения и примыкает к зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Земельный участок находится в составе земельного участка ЕЗП с кадастровым номером 23:37:0103018:1 площадью 1 329 м<sup>2</sup>.

На момент обращения на земельном участке расположено 1-о этажное нежилое здание.

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

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

											ПЗ
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата						

### 3. Описание принятых решений в схеме отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

На земельном участке предполагается реконструкция здания проектного института: «Цех механизации и выпуска проектов» с увеличением пятна застройки, состоящего из помещений для сотрудников (офисов) и вспомогательных помещений. Этажность здания – 3 этажа.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа земельный участок расположен в территориальной зоне – О1 многофункциональная общественно-деловая зона.

Предельные параметры разрешенного строительства проведение научных исследований (код 3.9.2) в зоне О1:

- минимальные отступы объекта от границ земельного участка - 3 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 21/25 м;
- максимальный процент застройки - 60%.

На земельном участке предполагается реконструкция здания проектного института: «Цех механизации и выпуска проектов» со следующими технико-экономическими показателями:

- площадь земельного участка - 1 017.0 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки земельного участка – 154.0 м<sup>2</sup>;
- процент застройки земельного участка – 15.14 %;

Минимальные отступы от границ земельного участка:

- Со стороны земель неразграниченной муниципальной собственности в ЮВ направлении – 0,00;
- Со стороны земель неразграниченной муниципальной собственности в ЮВ направлении – 1,60 м;
- Со стороны земель неразграниченной муниципальной собственности в ЮЗ направлении – 0,00 м;
- Со стороны улицы Заводской в СЗ направлении -0,00 м.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Содержание				

#### 4. Обоснование принятых решений в схеме отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

Согласно п.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации «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.»

1. Отступы от границ земельного участка приняты в соответствии с отступами существующего здания, а также в соответствии с сложившейся застройкой.

2. Данная посадка здания на земельном участке позволяет соблюсти требования ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

3. Реконструируемое здание проектного института: «Цех механизации и выпуска проектов» (класс функциональной пожарной опасности Ф 4.3, степень огнестойкости – II, класс конструктивной пожарной опасности – С0) будет расположено на расстоянии 6 метров от существующего 5ти этажного многоквартирного жилого дома (класс функциональной пожарной опасности Ф1.3, степень огнестойкости – III, класс конструктивной пожарной опасности – С0). Согласно п.4.3 табл.1 [СП 4.13130.2013](#) минимальное расстояние между жилыми и общественными зданиями с вышеуказанными параметрами - 6 метров; Противопожарные разрывы между магазином и реконструируемым зданием – 3 метра; между зданием Теплового пункта, и реконструируемым зданием - 0,00 метра (противопожарная смежная стена без проемов) - на основании п.4.12. [СП 4.13130.2013](#), в соответствии с [СП 2.13130.2020](#) ( в ред. Приказа МЧС России от 14.02.2020 № 89).

**Вывод:** «При условии соблюдения требований перечисленных в п. 3, возможно размещение реконструируемого здания: «Цех механизации и выпуска проектов» в границах участка».

В соответствии с п.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ к неблагоприятным характеристикам рассматриваемого земельного участка относится площадь земельного участка составляющая 1017 кв.м., которая является меньше минимальной площади 2500 кв.м. для вида разрешенного использования «проведение научных исследований (3.9.2.)

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Соблюдено

4. Внешний облик реконструируемого здания проектного института: «Цех механизации и выпуска проектов» будет соответствовать правилам благоустройства территории муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденных решением №565 от 23.07.2015г. Советом муниципального образования город-курорт Анапа.

Утверждено

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

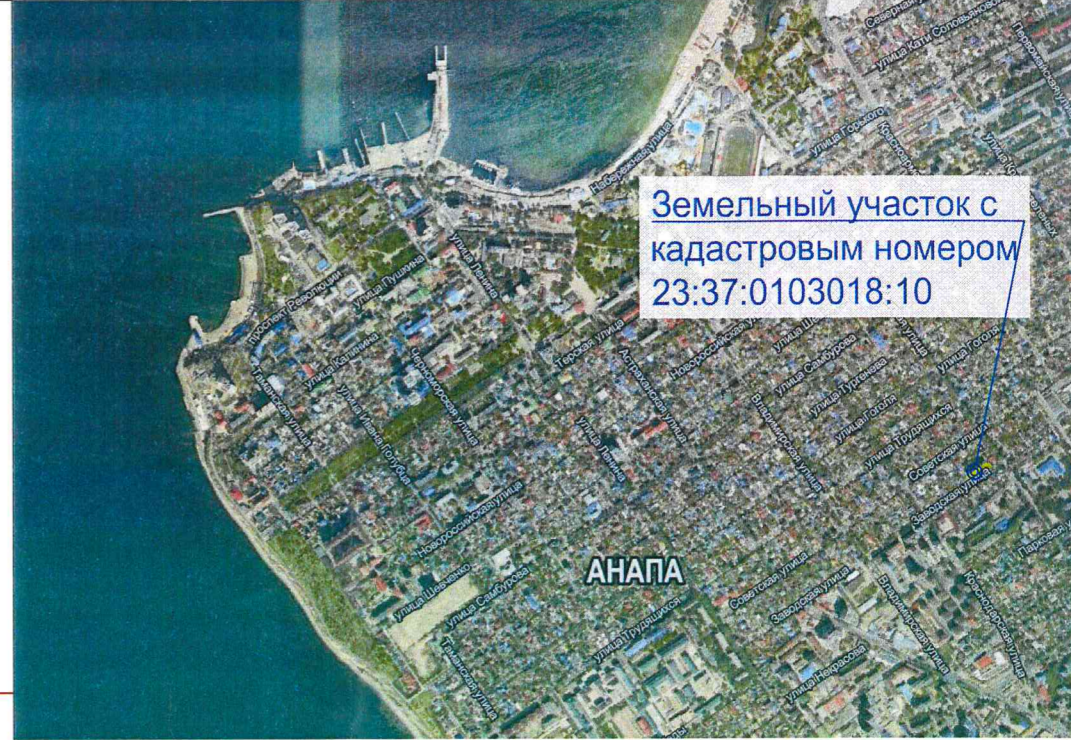
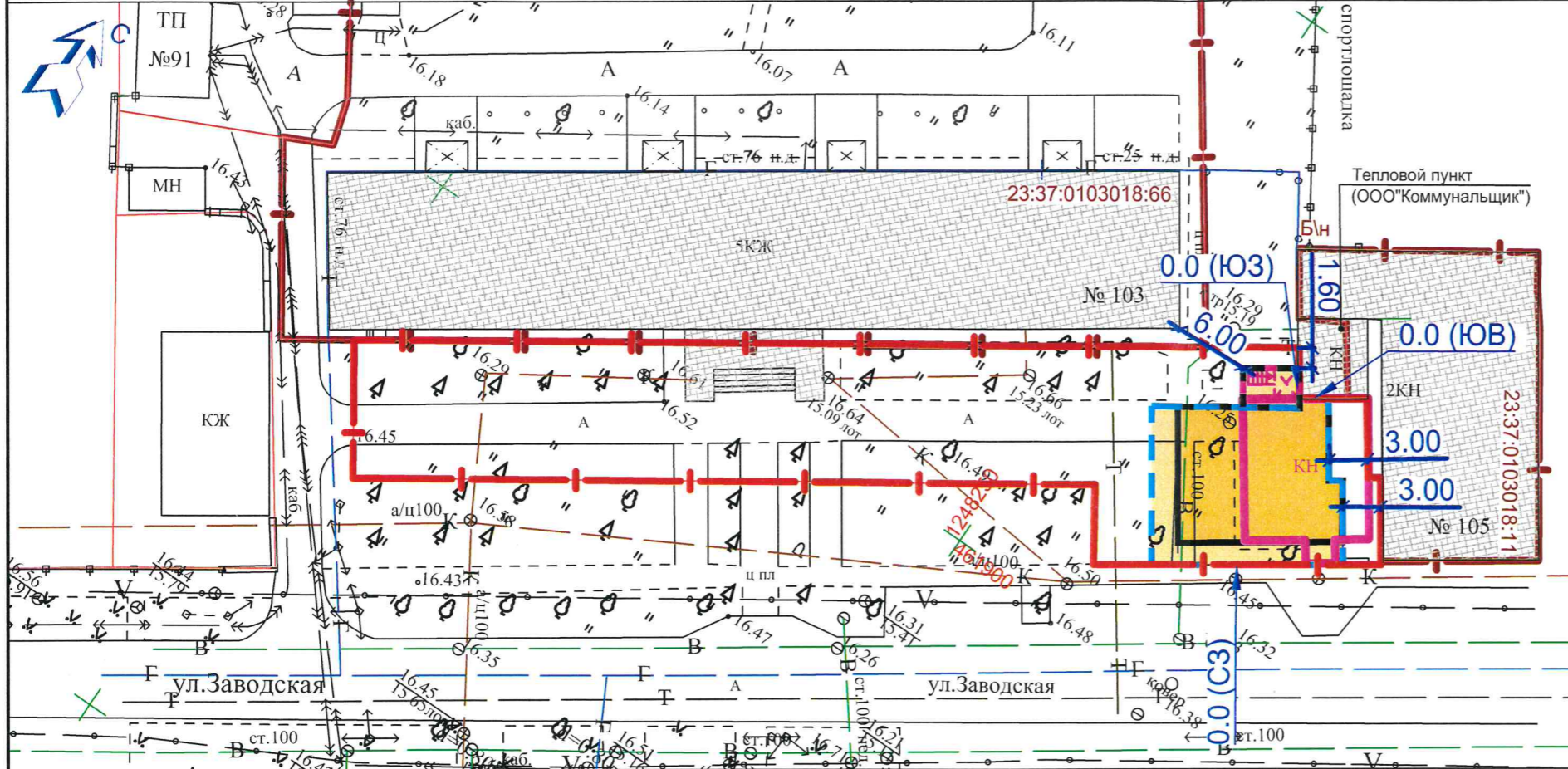
ПЗ

Лист

5


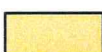


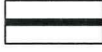


# СХЕМА ОТКЛОНЕНИЙ М 1:500

# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН (КАРТА)




Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103018:10

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница земельного участка с КН\_23:37:0103018:10 (1 017м<sup>2</sup>)
-  Проектируемый объект капитального строительства (для проведения научных исследований)
-  Существующие здания
-  Реконструируемое здание
-  Граница плана 1 этажа
-  Граница плана 2 этажа
-  Границы соседних земельных участков

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103018:10 в составе земельного участка ЕЗП с кадастровым номером 23:37:0103018:1 площадью 1 329 м<sup>2</sup>.

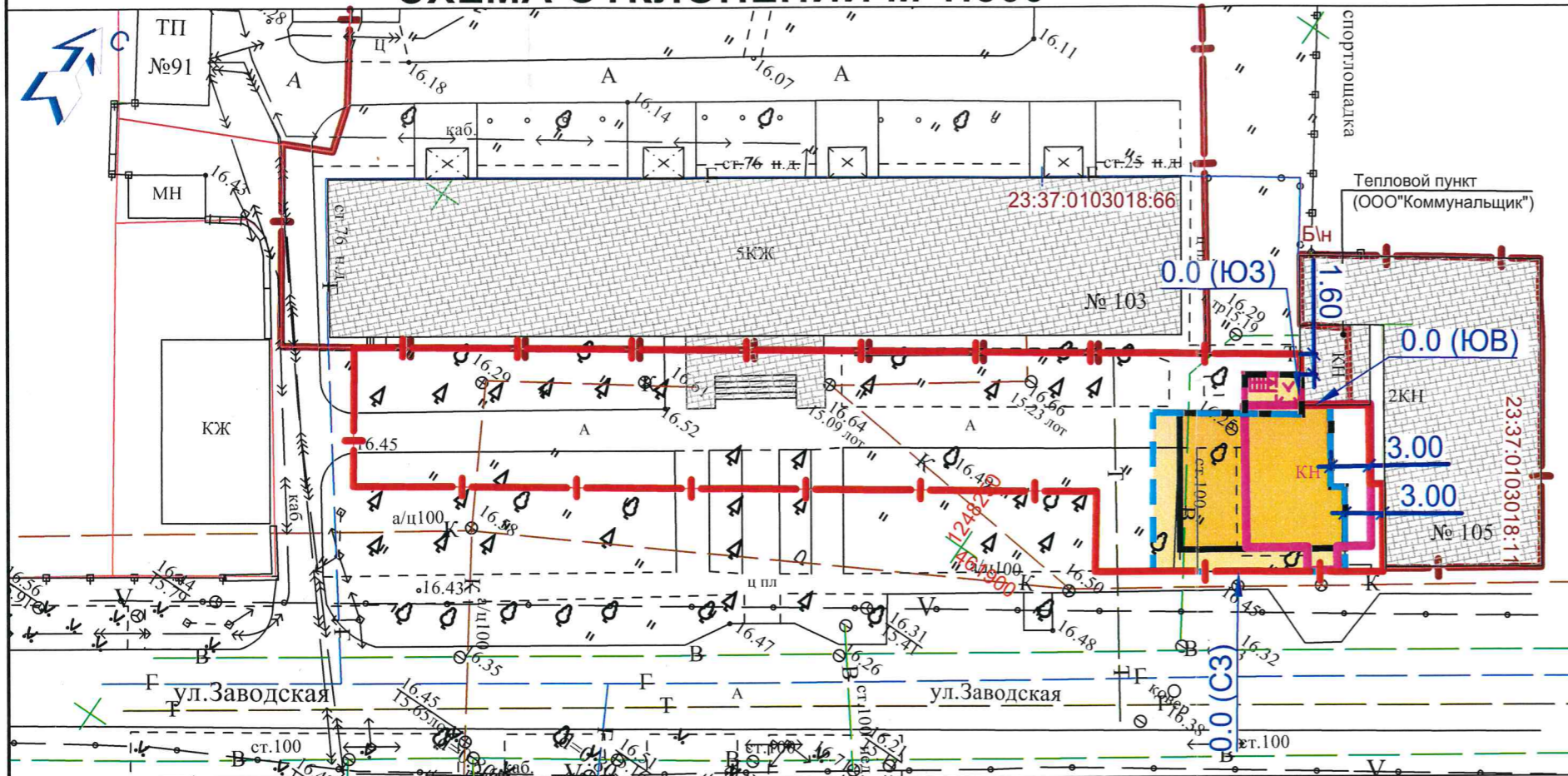
Проектируемое здание для проведения научных исследований состоит из помещений для сотрудников (офисов) и вспомогательных помещений.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	-			
						Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Анапа ул. Заводская, д. 103 с кадастровым номером 23:37:0103018:10	Стадия	Лист	Листов
Разработал	*	Ткаченко			08.23	Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства	П		1
Схема отклонений М 1:500. Ситуационный план						АО "ПИ "Анапагражданпроект"			

Изн. № подл. Подпись и дата. Взамен инв. №



# СХЕМА ОТКЛОНЕНИЙ М 1:500



# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН (КАРТА)



Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103018:10

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с КН\_23:37:0103018:10 (1 017м<sup>2</sup>)
- Проектируемый объект капитального строительства (для проведения научных исследований)
- Существующие здания
- Реконструируемое здание
- Граница плана 1 этажа
- Граница плана 2 этажа
- Границы соседних земельных участков

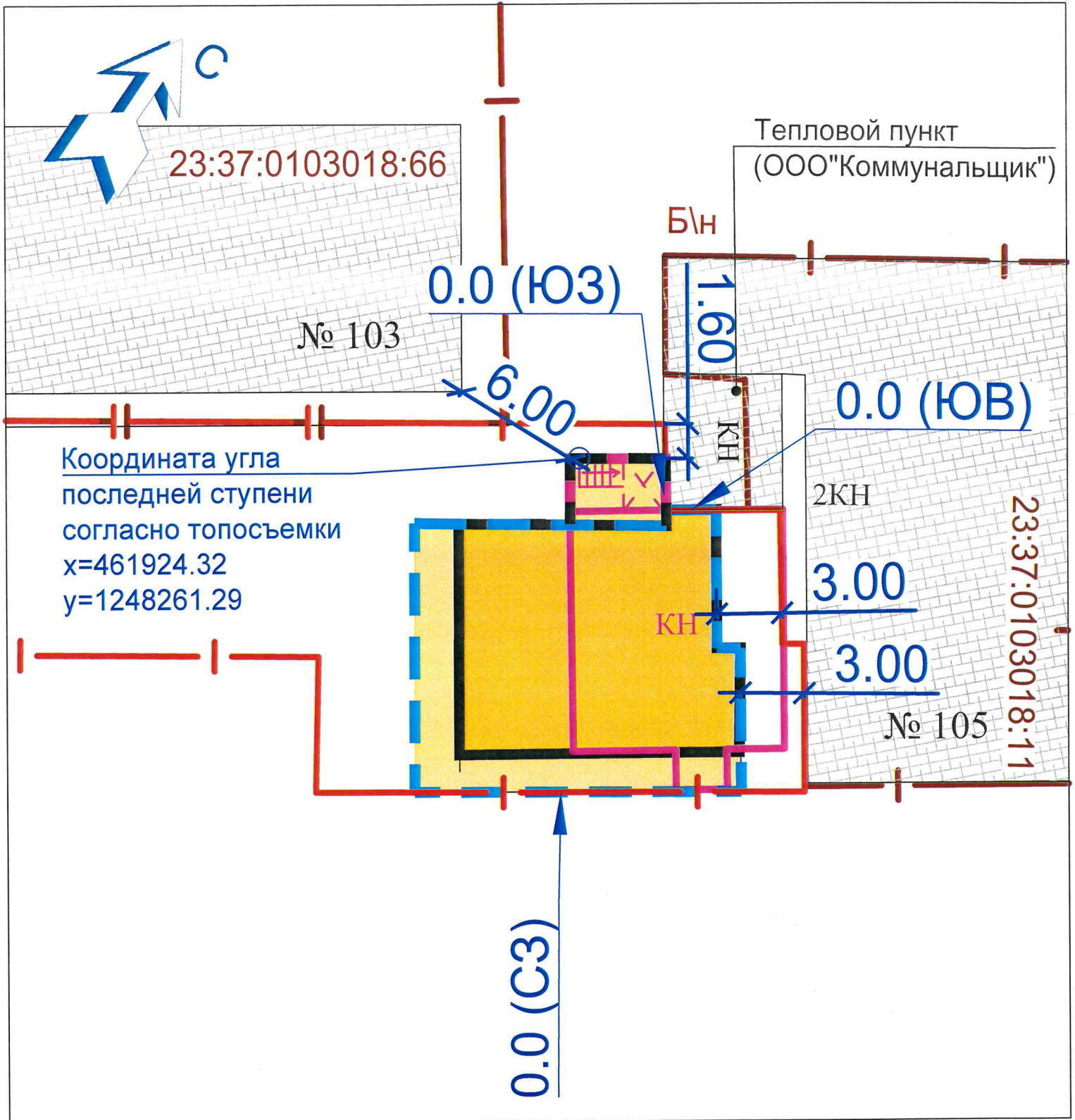
Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103018:10 в составе земельного участка ЕЗП с кадастровым номером 23:37:0103018:1 площадью 1 329 м<sup>2</sup>.

Проектируемое здание для проведения научных исследований состоит из помещений для сотрудников (офисов) и вспомогательных помещений.

Изм.	Кол. у.	Лист	№ док	Подпись	Дата	-		
Разработал	Ткаченко				08.23	Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Заводская, д. 103 с кадастровым номером 23:37:0103018:10		
Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства						Стадия	Лист	Листов
						П		1
Схема отклонений М 1:500. Ситуационный план						АО "ПИ "Анапагражданпроект"		

Инд. № подл. Подпись и дата. Взамен инв. №

# ФРАГМЕНТ М 1:250

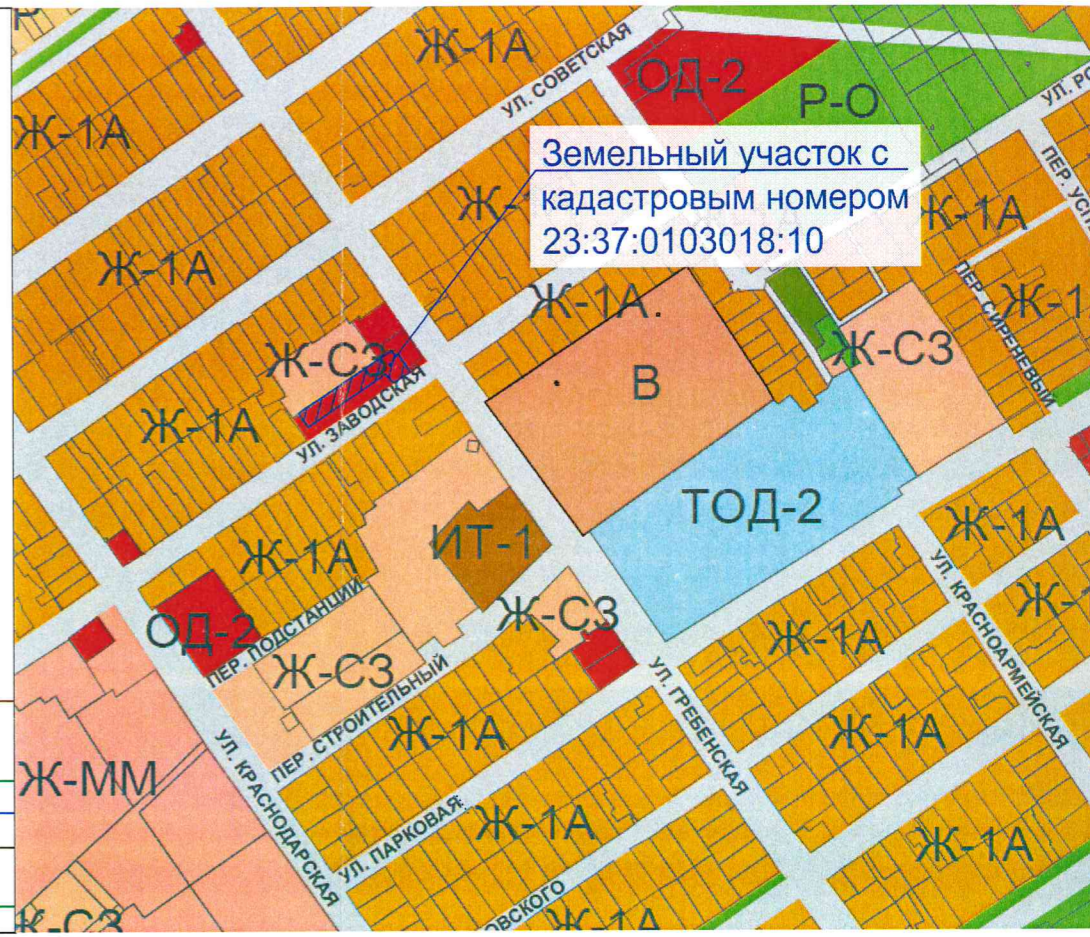
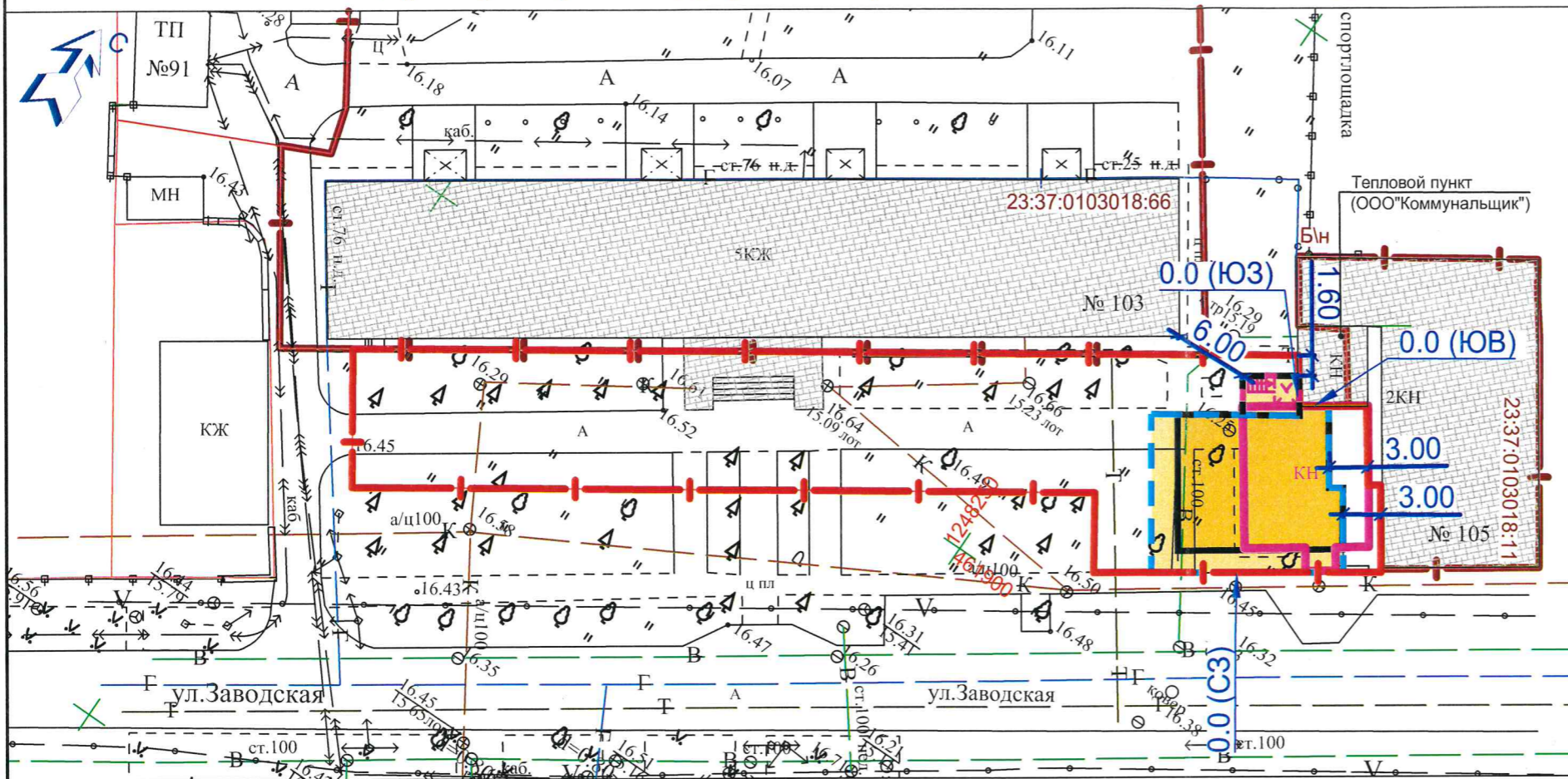


## ОТСТУПЫ:

- со стороны земель неразграниченной муниципальной собственности в ЮВ направлении - 0.00 м;
- со стороны земель неразграниченной муниципальной собственности в ЮВ направлении - 1.60 м;
- со стороны земель неразграниченной муниципальной собственности в ЮЗ направлении - 0.00 м;
- со стороны улицы Заводской в СЗ направлении - 0.00 м.


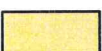





# МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Заводская, д. 103 (кад.№ 23:37:0103018:10)



Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103018:10

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница земельного участка с КН\_23:37:0103018:10 (1 017м<sup>2</sup>)
-  Проектируемый объект капитального строительства (для проведения научных исследований)
-  Существующие здания
-  Реконструируемое здание
-  Граница плана 1 этажа
-  Граница плана 2 этажа
-  Границы соседних земельных участков

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103018:10 в составе земельного участка ЕЗП с кадастровым номером 23:37:0103018:1 площадью 1 329 м<sup>2</sup>.

Проектируемое здание для проведения научных исследований состоит из помещений для сотрудников (офисов) и вспомогательных помещений.

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед. изм.	Количество
● Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1 017.0
● Количество этажей	шт.	3
● Общая площадь застройки	м <sup>2</sup>	154.0
● Планируемая высота здания до конька крыши	м	12.0
● Процент застройки	%	15.14

Разраб. Ткаченко 08.23  
 Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Заводская, д. 103 с кадастровым номером 23:37:0103018:10

Материал для экспозиции

Стадия	Лист	Листов
АО "ПИ "Анапагражданпроект"		

Взамен инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.