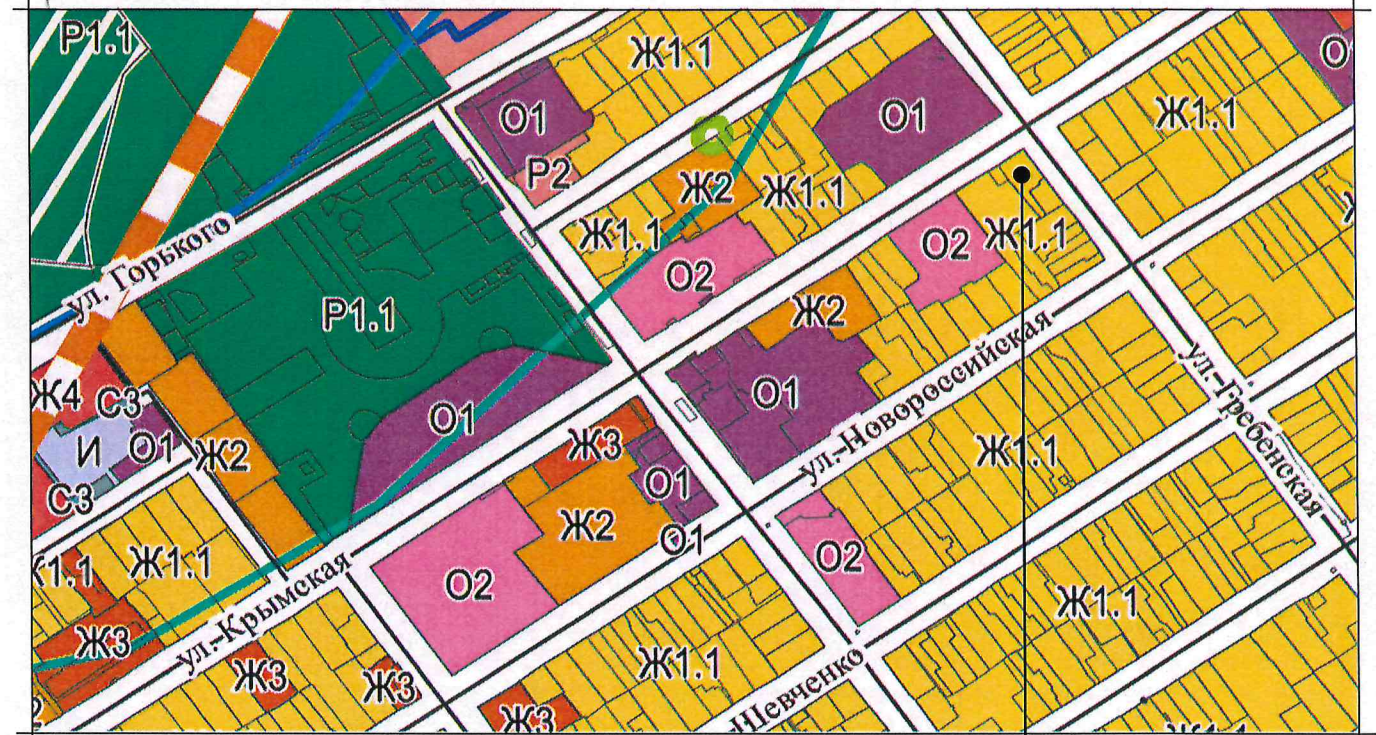
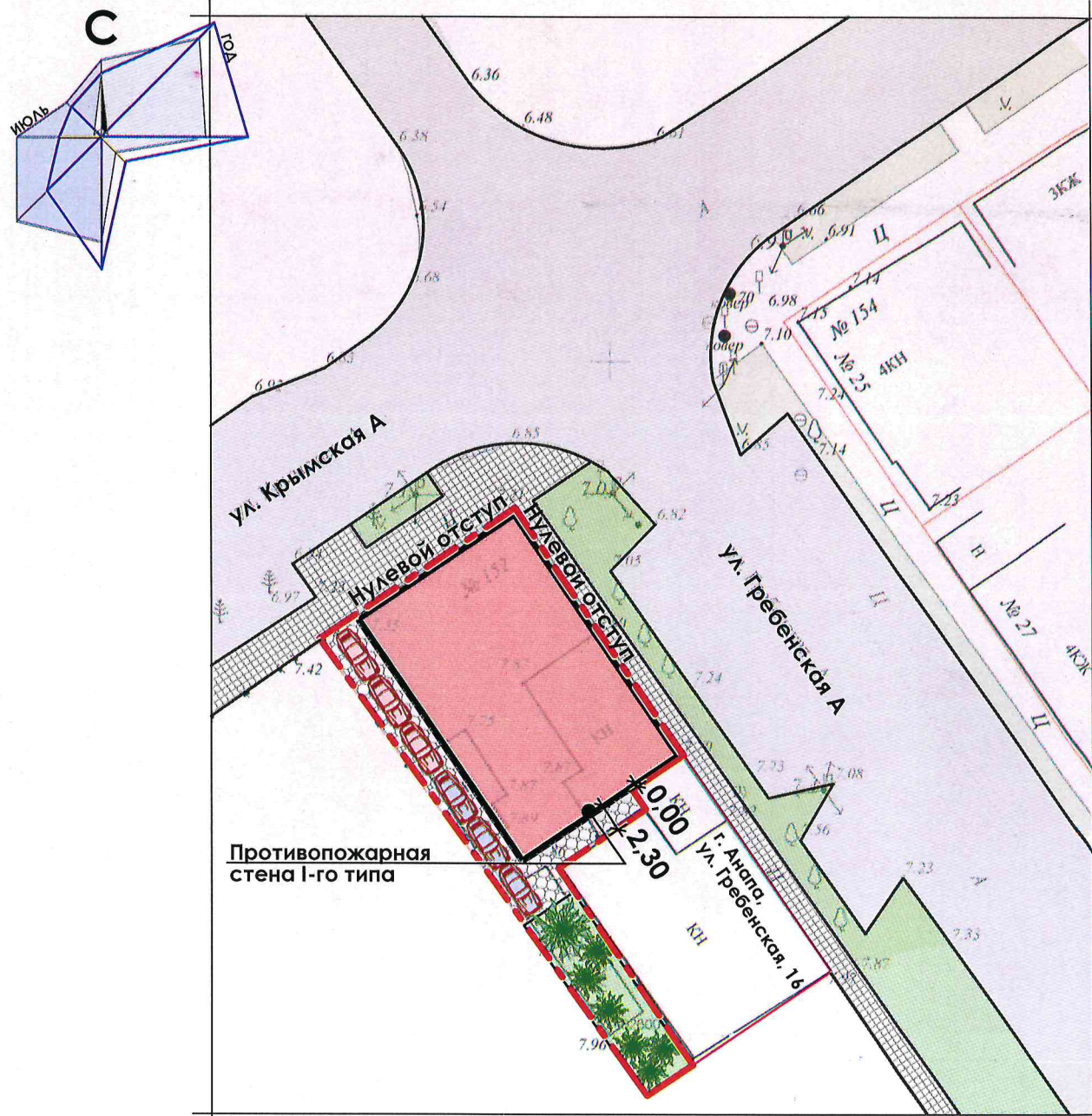


МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103004:57, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 152.



Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1.1)
Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103004:57

Ж1.1 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Условно разрешённые виды использования	
Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> размер минимальной и максимальной площадей земельного участка - по расчету/100000 м²; минимальные отступы от границ участка - 3 м; максимальная высота объекта - 15 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %; минимальный процент озеленения земельного участка - 15 %.
Магазин	<ul style="list-style-type: none"> размер минимальной и максимальной площадей земельного участка - по расчету/10000 м²; минимальные отступы от границ участка - 3 м; максимальная высота объекта - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %; минимальный процент озеленения земельного участка - 10 %.
Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> размер минимальной и максимальной площадей земельного участка - по расчету/10000 м²; минимальные отступы от границ участка - 3 м; максимальная высота объекта - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %; минимальный процент озеленения земельного участка - 10 %.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103004:57;
- Проектируемое здание;
- Гостевая стоянка легкового транспорта клиентов гостиницы;
- Гостевая стоянка легкового транспорта клиентов магазина и предприятия общественного питания.

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103004:57	м ²	512,00
Количество этажей		2
Площадь застройки	м ²	322,56
Процент застройки	%	63%
Процент озеленения	%	15%

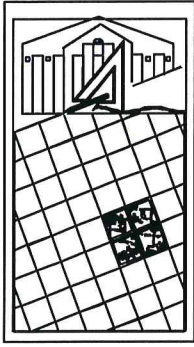
Рук.учр. Ашихмин	
Нач.отд. Бугаева	

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103004:57 по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 152

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:
г. Анапа, ул. Крымская, 152**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

СОГЛАСОВАНО			
Ивв. № ПОДАЛ.	ПОДАП. И ДАТА	Взам. Ивв. №	

2022

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. М 1:500.	

Согласовано

И-нв. №подл.	Подп. и дата	Взам. И-нв. №

- ПЗУ.С



Содержание.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	И-нв. №подл.	Подп. и дата	Взам. И-нв. №	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин					П	1	1
Разраб.		Бугаева							
							МБУ «УАиГ» МО г-к Анапа		

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Крымская, 152.

Земельный участок, площадью 512,00м² с кадастровым номером 23:37:0103004:57, расположен в центральной части г-к Анапа. Земельный участок располагается на пересечении городских улиц Крымская и Гребенская.

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 земельном участке располагается одно основное здание – одноэтажное здание индивидуального жилого дома, подключенное к сетям инженерного обеспечения и два одноэтажных хозяйственных блока.

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

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

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными под индивидуальную жилую и общественно деловую 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).

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

- ПЗУ.ТЧ											
Изм.	Кол.уч	Лист	Недокум.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			13.10.22	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 152			П	1	7
Разраб.		Бугаева			13.10.22						
						Текстовая часть			МБУ «УАиГ» МО г-к Анапа		



Зона Ж1.1 в условных разрешенных видах использования допускает проектирование и строительство объектов гостиничного обслуживания, общественного питания и магазинов с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,
- максимальная высота здания до конька крыши – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
- минимальный процент озеленения – 15 %.

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство нового 2-х этажного нежилого здания, взамен старого, морально устаревшего и не отвечающего требованиям строительных правил и градостроительных регламентов, со сносом вспомогательных строений.

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 ООО «Империя» в 2018г. Сложившаяся линия застройки по данным участкам совпадает с границами земельных участков. Ближайшее здание, расположенное на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Гребенская, 16, располагается на общей меже с испрашиваемым земельным участком.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующих проезжих частей ул. Крымской и ул. Гребенской.

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 ул. Крымской и в газонную часть в границах земельного участка.

Организация стоянка легкового транспорта будет предусмотрена на благоустраиваемой территории с организацией заезда со стороны ул. Крымской.

Изм. №подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Код.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Посадку деревьев производят 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). На благоустраиваемой территории устанавливаются мусорные контейнера закрытого типа. 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 более архитектурной выразительности уровень чистого пола первого этажа устраивается приподнятым над проектируемым уровнем земли на высоту – 450мм, с устройством крылец на благоустраиваемой территории земельного участка, с количеством ступеней – 3 шт.

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

Инд. №подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Код.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

На втором этаже будет размещаться гостиничные номера с вспомогательными и подсобными помещениями.

5. Техничо – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103004:57	512,00м ²	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки	322,56м ²	-
Площадь покрытий	112,64м ²	
Площадь озеленения	76,80м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	11,70м	12,00м
Процент застройки	63%	50%
Процент озеленения	15%	15%

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

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»).

Конфигурация земельного участка площадью 512,00м² с кадастровым номером 23:37:0103004:57 частично ломанной формы, не позволяющая полноценного его использовать.

На испрашиваемом земельном участке предполагается начать строительство 2-х этажного нежилого здания взамен жилого здания, не отвечающего архитектурному облику центральной застройки города.

Сложившаяся линия застройки вдоль ул. Крымской и ул. Гребенской совпадает с границами земельных участков. Испрашиваемый нулевой отступ со стороны ул. Крымской и ул. Гребенской необходимо для организации входных групп в коммерческие помещения первого этажа.

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;

- при устройстве со стороны здания, где пожарный подъезд отсутствует наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой;

- при устройстве наружных лестниц 3-го типа при коридорной планировке зданий»).

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 ул. Крымской и ул. Гребенской. Существующая проезжая часть ул. Крымской и ул. Гребенской, имеет двухслойное асфальтобетонное покрытие на щебеночном основании, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Ширина проезжей части – 10,00м. Проезжая часть ул. Крымской и ул. Гребенской 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 главных фасадов, позволит обеспечить нормируемую

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

5

инсоляцию помещений, как в проектируемом нежилом здании, так и в существующих зданиях, расположенных на смежных земельных участках, а также обеспечит коммерческую привлекательность встроенных помещений 1-го этажа.

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».

На данный допуск опирались, с учетом нотариальных согласий № 77 АВ 7279516 смежного землепользователя, и с учетом того, что существующее здание, расположенное на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Гребенская, 16 уже располагается по общей границе.

В непосредственной близости от проектируемого здания индивидуального жилого дома, по ул. Крымской, располагается пожарный гидрант № 80, согласно прилагаемой схемы.

Схема расположения пожарного гидранта.



На основании вышесказанного заявители обязуются:

Инв. №подл. Подп. и дата Взам. Инв. №

Изм.	Код. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	- ПЗУ.ТЧ	Лист 6
------	----------	------	--------	-------	------	----------	-----------

При выполнении строительства нежилого здания со стороны смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Гребенская, 16 будет выполнена противопожарной 1-го типа.

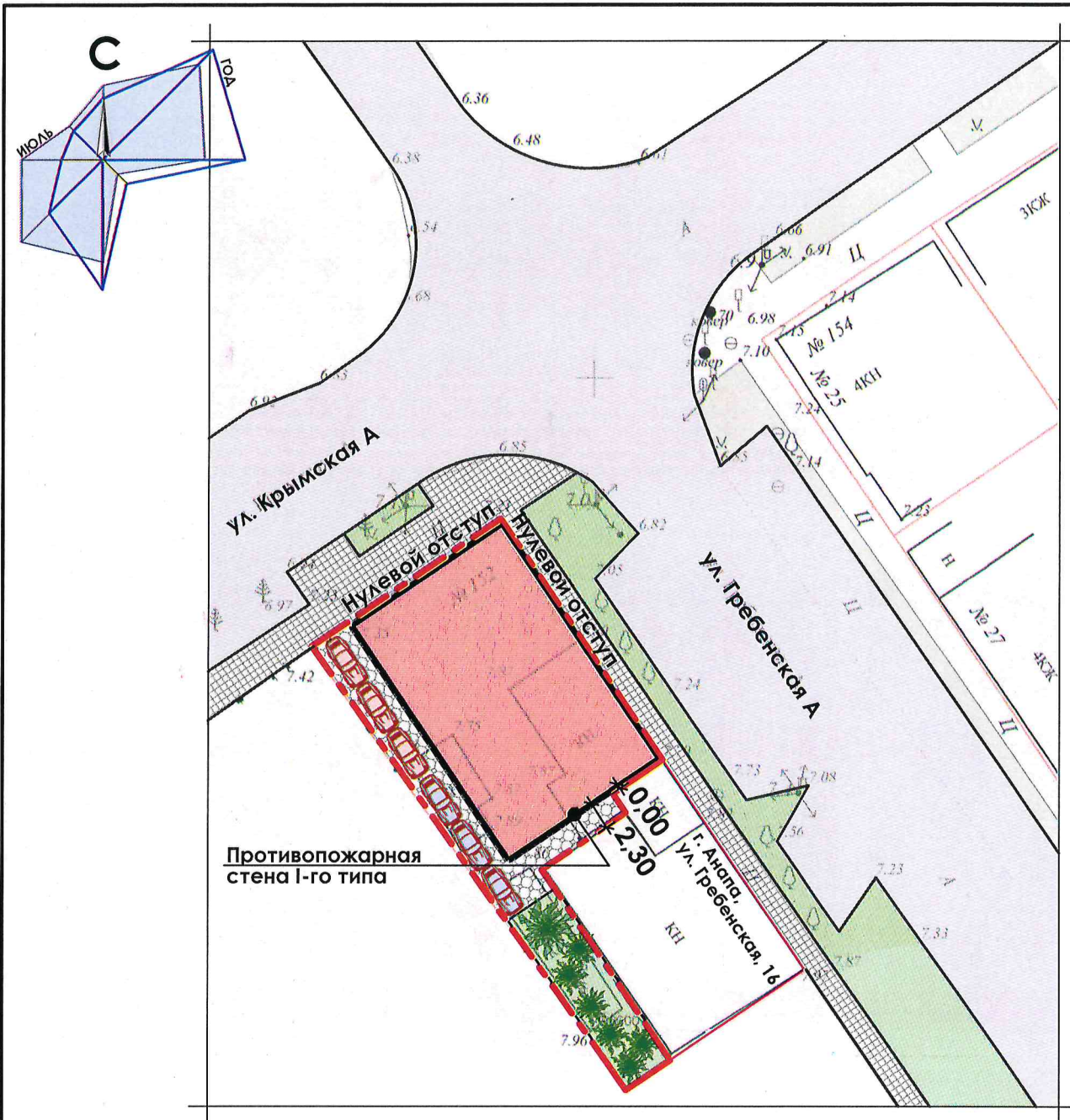
Размещение здания с учётом запрашиваемых отклонений от предельных параметров разрешённого строительства **не нарушает требований технических регламентов**, при условии последующей разработки проектной документации в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент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

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





Изм.	Код.чч	Лист	№док	Подп.	Дата
------	--------	------	------	-------	------

- ПЗУ.ТЧ

Лист
7



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103004:57;
-  - Проектируемое здание;
-  - Гостевая стоянка легкового транспорта клиентов гостиницы;
-  - Гостевая стоянка легкового транспорта клиентов магазина и предприятия общественного питания.



Рук.учр. Ашихмин
Нач.отд. Бугаева

Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 152

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

Схема отклонения.
М 1:500.

Стадия	Лист	Листов
МБУ "УАИГ"		
2022		