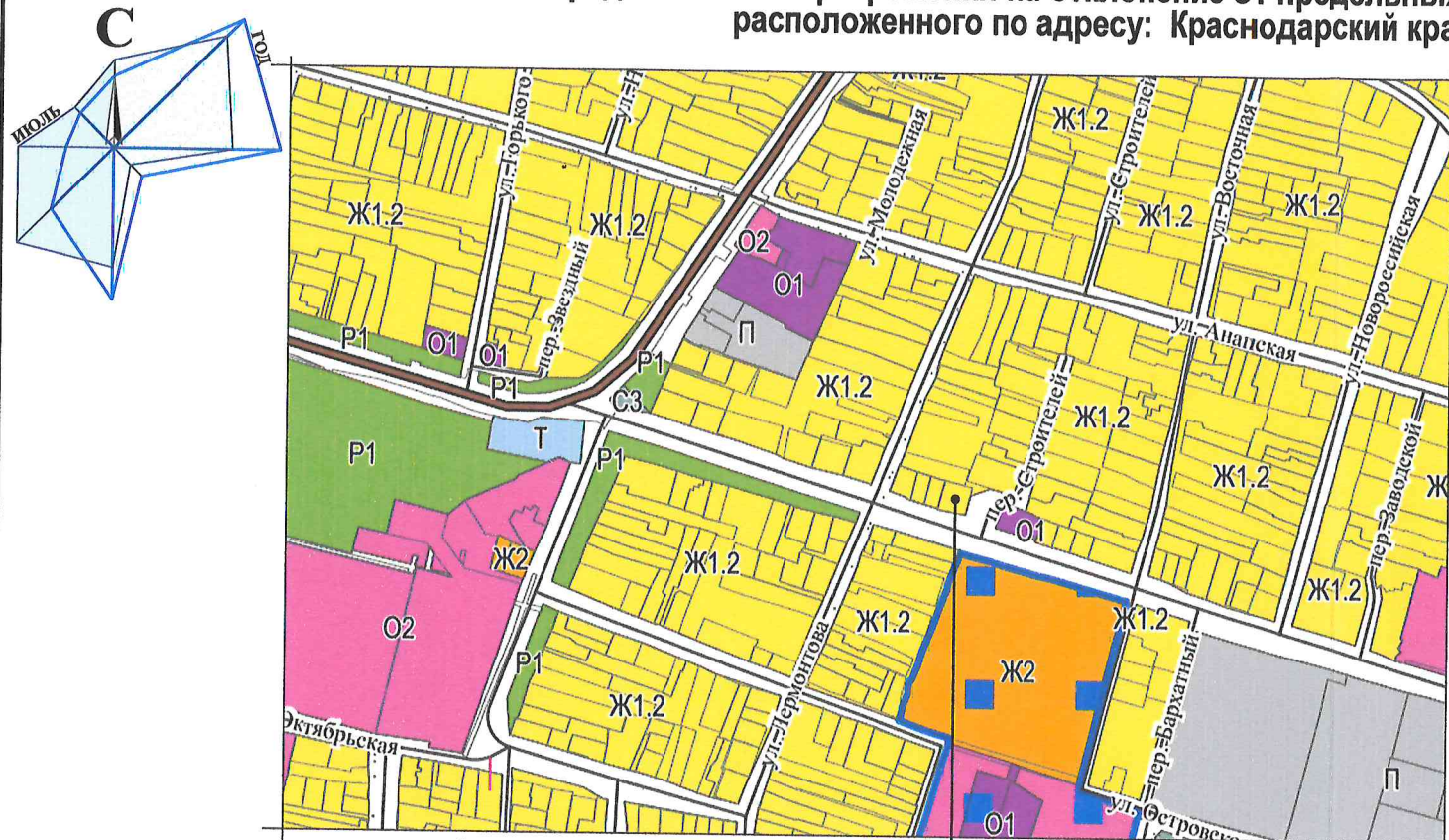


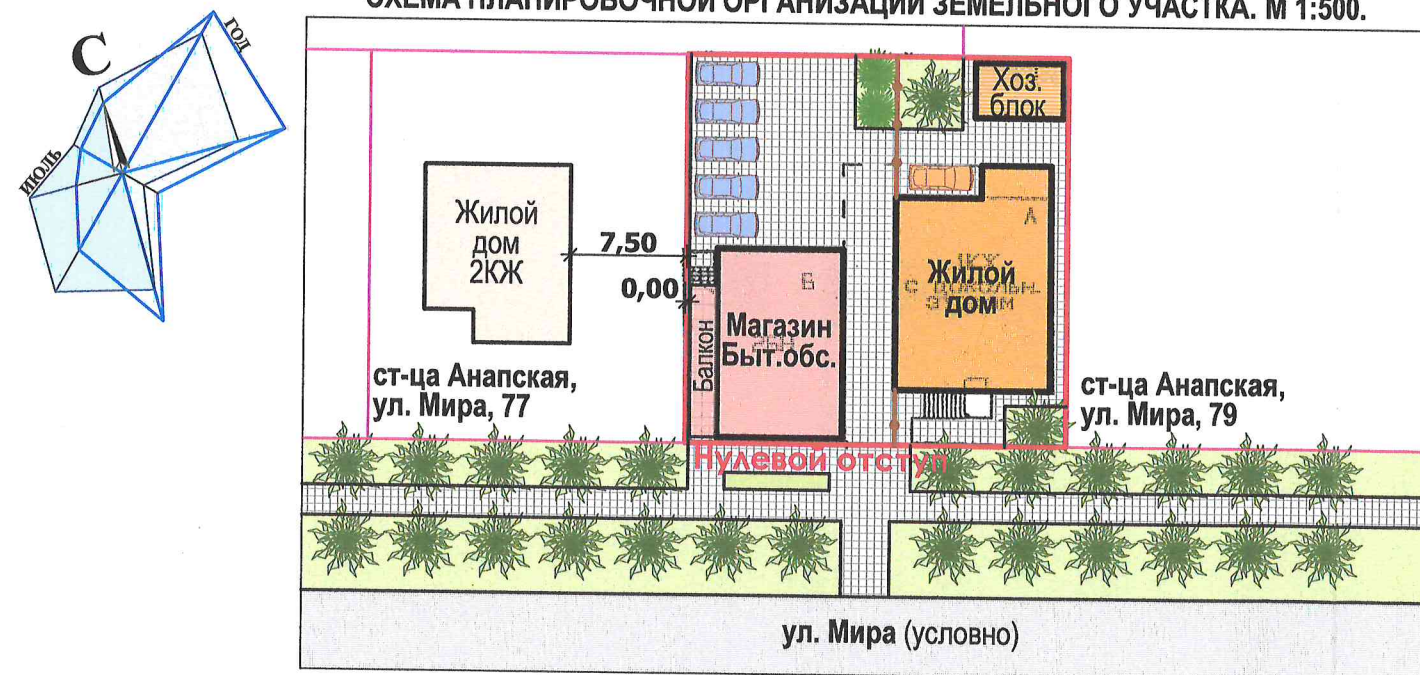
**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**  
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства земельного участка  
 расположенного по адресу: Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Мира, 77а (23:37:0812003:278)

Земельный участок  
 с кадастровым номером  
 23:37:0812003:278



Земельный участок  
 с кадастровым номером 23:37:0812003:278

**СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М 1:500.**



**УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:**

- Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0812003:278;
- Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
- Существующий индивидуальный жилой дом;
- Существующее здание вспомогательного использования;
- Место стоянки личного транспорта;
- Место стоянки гостевого транспорта.



**Ж1.2 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С СОДЕРЖАНИЕМ ДОМАШНЕГО СКОТА И ПТИЦЫ**

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
Для ведения личного подсобного хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ размер минимальной и максимальной площадей земельного участка принимается - 400м<sup>2</sup> (прим. 4.14) / 25000м<sup>2</sup>;</li> <li>▪ минимальные отступы от границ участка - 3м;</li> <li>▪ максимальная высота объекта - 20м;</li> <li>▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.</li> </ul>
<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
Магазин Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ размер минимальной и максимальной площадей земельного участка принимается - по расчету /10000м<sup>2</sup>;</li> <li>▪ минимальные отступы от границ участка - 3м;</li> <li>▪ максимальная высота объекта - 12м;</li> <li>▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.</li> </ul>

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Наименование	Характеристика
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Кадастровый номер земельного участка</li> <li>▪ Площадь земельного участка</li> <li>▪ Категория земель</li> <li>▪ Вид разрешённого использования</li> <li>▪ Вид права</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 23:37:0812003:278</li> <li>▪ 656,00м<sup>2</sup>;</li> <li>▪ Земли населённых пунктов;</li> <li>▪ Для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>▪ Собственность.</li> </ul>

Рук.учр.	Ашихмин
Нач.отд.	Бугаева

**Земельный участок**  
 с кадастровым номером 23:37:0812003:278  
 по адресу: Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Мира, 77а

Материал для экспозиции.

Стадия	Лист	Листов
МБУ "УАИГ"		

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



Главе муниципального образования  
город-курорт Анапа  
Швецу В.А

Начальнику управления  
архитектуры и градостроительства  
Хандошко Я.В.

от Акопян Зои Николаевны,


353440,  
ст-ца Анапская,  
ул. Мира, 77а

### ЗАЯВЛЕНИЕ

На земельном участке с кадастровым номером 23:37:0812003:278, расположенном по адресу: Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Мира, 77а, планируется начать реконструкцию объекта капитального строительства.

Прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Мира, 77а, определив:

1. Минимальные отступы от места допустимого размещения основного объекта капитального строительства до границы земельного участка:
  - со стороны смежного земельного участка по адресу: Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Мира, 77 – 0,00 м;
  - со стороны главного фасада ул. Мира – 0,00 м.

 З.Н. Акопян

Вход. № 14-6494/2314  
20 5  
19 О КТ 2023

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: Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Мира, 77а.**

**Пояснительная записка.  
Графическое описание.**

Руководитель учреждения



**В.Л. Ашихмин**

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

2023

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	<b>Пояснительная записка</b>	
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.	
	<b>Графическая часть</b>	
	Схема земельного участка. М 1:500.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

– ПЗУ.С



Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			20.09.23	П	1	1
Разраб.		Бугаева			20.09.23			
Содержание.						МБУ «УАиГ» г-к Анапа		



## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Мира, 77а.

Земельный участок, площадью 656,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0812003:278, расположен в восточной части ст-цы Анапской. Земельный участок располагается вдоль улицы Мира.

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 23:37:0812003:278 на период обращения застроен. На нем располагаются:

- 1-но этажный жилой дом, стоящий с отступом в 1,00 м от границы смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 79 и с отступом в 3,00 м от границы земельного участка со стороны ул. Мира;
- 2-х этажное нежилое здание, планируемое к реконструкции, стоящее с нулевым отступом от границы смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 77 и с нулевым отступом от границы земельного участка со стороны ул. Мира;
- со стороны заднего фасада на земельном участке располагается 1-но этажный хозяйственный блок.

С юго-запада участок выходит на станичную улицу Мира, шириной в границах кадастров – 32,00м.

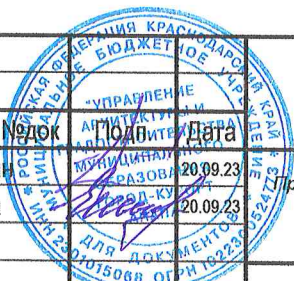
С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными под индивидуальную жилую застройку с содержанием домашнего скота и птицы.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			20.09.23	П	1	6
Разраб.		Бугаева			20.09.23			
Текстовая часть						МБУ «УАиГ» г-к Анапа		

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 77а

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0812003:278 частично расположен в охранной зоне ВЛ-10 кВ Кт7.

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 с содержанием домашнего скота и птицы (Ж1.2).

Зона Ж1.2 в условно разрешенных видах использования земельного участка допускает проектирование и строительство магазина и объекта бытового обслуживания с разрешёнными параметрами строительства:

- 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 2-х этажного нежилого здания без увеличения его этажности и пятна застройки.

Реконструируемое здание располагается на земельном участке со следующими отступами:

- с отступом от границы земельного участка со стороны главного фасада (ул. Мира) – 0,00 м;
- с отступом от границы смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 77 – 0,00 м.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0812003:278 частично расположен в охранной зоне ВЛ-10 кВ Кт7. Согласно п. 10 постановления Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее 2 метров – при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ. Данное требование при реконструкции здания выдерживается полностью.

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

Смежные земельные участки, выделенные под индивидуальную жилую застройку с содержанием домашнего скота и птицы, на момент обращения полностью освоены.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2



На территории смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 77 жилое здание располагается на расстоянии 7,50 м от общей границы земельных участков.

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

Проектом предусматривается вертикальная планировка земельного участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от зданий, а также с благоустраиваемой территории в газонные зоны, расположенные на этом земельном участке

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

На территории земельного участка оборудуется место хранения личного транспорта и транспорта клиентов.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

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

Мусороудаление от реконструируемого нежилого здания решается по общегородской системе – на благоустраиваемой территории земельного участка устанавливается контейнер закрытого типа. К назначенному времени, согласно заключённому договору, мусор выносится в герметичных пакетах к специализированному транспорту, подъезжающему по ул. Мира.

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

Высота этажа принята – от 3500 мм.

Высота цоколя – не менее 0,10м.

Количество этажей – 2.

#### 4. Техничо – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0812003:278	656,00 м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки, в том числе реконструируемого здания	287,00 м <sup>2</sup> 123,00 м <sup>2</sup>	-
Общая площадь реконструируемого здания	230,00 м <sup>2</sup>	-

Изм.	Коп.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	-	ПЗУ.ТЧ	Лист

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

Строительный объем реконструируемого здания	644,00 м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	303,00 м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	66,00 м <sup>2</sup>	-
<b>Максимальная высота здания до конька крыши</b>	<b>9,00 м</b>	<b>12,00 м</b>
<b>Процент застройки</b>	<b>44 %</b>	<b>50 %</b>

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

Функциональное назначение реконструируемого здания – нежилое здание, планируется перевод его под магазин с предприятием бытового обслуживания.

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»;

**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 23:37:0812003:278 обращается за отклонениями от предельных параметров строительства являются неблагоприятные инженерно-геологические изыскания данной территории в части непригодных для

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

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	<b>– ПЗУ.ТЧ</b>	Лист
							4



строительства грунтов верхнего слоя и нестабильного уровня грунтовых вод со стороны заднего фасада.

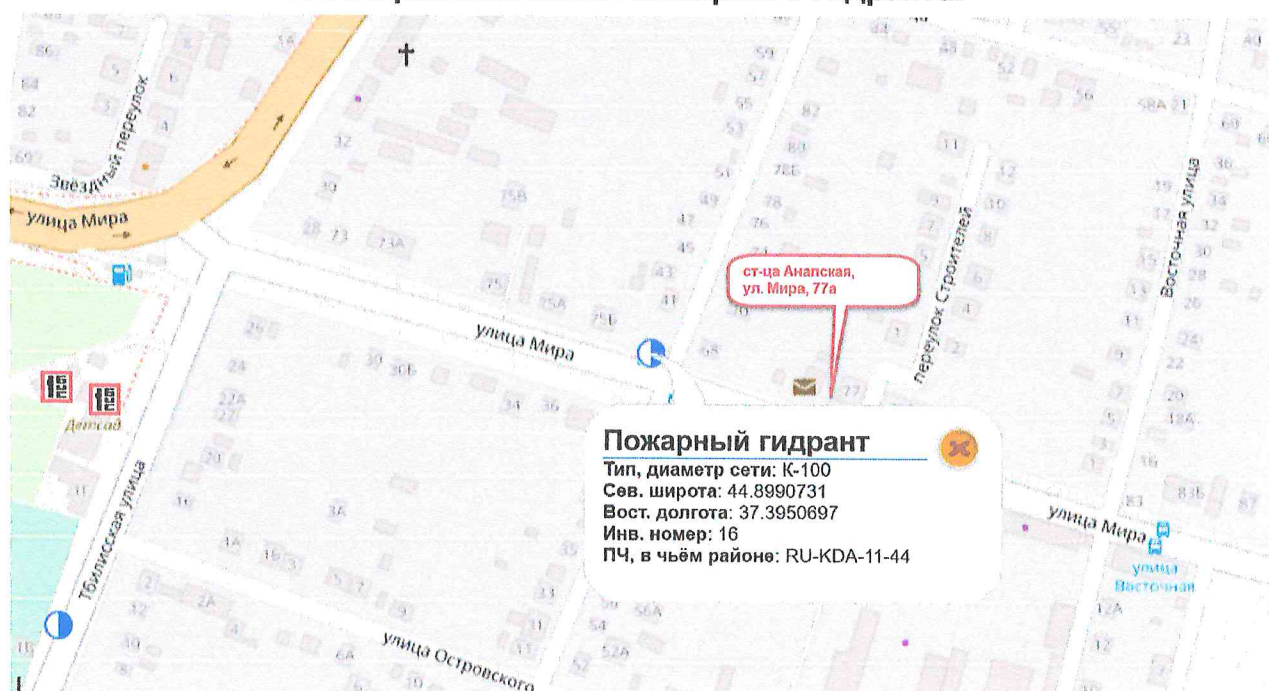
Согласно п. 5.3.2 СП 4.13130.2013 противопожарное расстояние между жилыми и общественными зданиями при организованной малоэтажной застройке должно быть не менее 6,00 м. Расстояние от реконструируемого нежилого здания до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 77, составляет 7,50 м.

Согласно допуску 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. Со стороны индивидуального жилого дома, расположенного на данном земельном участке, стена реконструируемого здания будут доведены до состояния противопожарных стен 1-го типа.

Обеспечение доступности пожарных машин к объекту обеспечивается за счет существующей проезжей части ул. Мира, имеющей двухслойное асфальтобетонное покрытие, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Ширина проезжей части – 3,50 м в одном направлении и 3,50 м в другом направлении. Проезжая часть ул. Мира проходит на расстоянии 8,00м от реконструируемого нежилого здания и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к реконструируемому зданию на нормируемом расстоянии.

Ближайший пожарный гидрант № 16, располагается в непосредственной близости от реконструируемого здания, на пересечении ул. Мира с ул. Лермонтова, согласно прилагаемой схемы.

#### Схема расположения пожарного гидранта.



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

Изм.	Код.уч	Лист	Подок	Подп.	Дата



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. Мира) – 0,00 м;
- с отступом от границы смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 77 – 0,00 м

не будут нарушать 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».

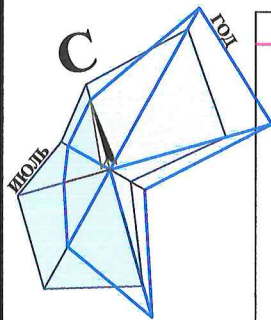
Заказчик обязуется, что все оговоренные выше допуски, а именно устройство противопожарных стен в реконструируемом здании со стороны существующего индивидуального жилого дома будут соблюдены.

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

Изм.	Коп.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ





**УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:**

- Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0812003:278;
- Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
- Существующий индивидуальный жилой дом;
- Существующее здание вспомогательного использования;
- Место стоянки личного транспорта;
- Место стоянки гостевого транспорта.

Взамен инв. N					
Подпись и дата	Рук.учр. Ашихмин	Нач.отд. Бугаева			
Инв. N подл.			<b>Земельный участок</b> <b>с кадастровым номером 23:37:0812003:278</b> <b>по адресу: Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Мира, 77а</b>		
			Стадия	Лист	Листов
			МБУ "УАиГ"		
			Схема земельного участка. М 1:500.		