



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

2021 г.

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



## 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 59.13330.2012](#) «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (Актуализированная редакция [СНиП 35-01-2001](#));
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 редакции Приказов Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 07.12.2015 №256, от 13.03.2017 № 73, от 23.08.2018 №303, от 14.05.2020 №126);
8. Правила землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (Приложение к решению Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 23 июня 2020 года № 713).

СОГЛАСОВАНО

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Разработал		Страбыкина		<i>[подпись]</i>	06.21	Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства	Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
Н.контр.		Хагай		<i>[подпись]</i>	06.21	АО «ПИ «Анапагражданпроект»			

## 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: Обеспечение научной деятельности (код 3.9).

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

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

ПЗ

Лист

2

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

На земельном участке предполагается реконструкция здания обеспечения научной деятельности 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 – ОД-2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения.

Предельные параметры разрешенного строительства для обеспечения научной деятельности в зоне ОД-2:

- минимальные отступы объекта от границ земельного участка - 3 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;
- максимальный процент застройки - 60%.

На земельном участке предполагается реконструкция здания обеспечения научной деятельности со следующими технико-экономическими показателями:

- площадь земельного участка - 1 017.0 м<sup>2</sup>;
- площадь застройки земельного участка – 228.0 м<sup>2</sup>;
- процент застройки земельного участка - 22.41 %;
- отступ от границы участка с северо-западной стороны – 3.0м;
- отступ от границы участка с северной стороны – 0 м;
- отступ от границы участка с северо-восточной стороны – 0.0м;
- отступ от ул. Заводская – 0.4м.

Сот. Лист

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

#### 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. Здание обеспечения научной деятельности (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. По смежному земельному участку стены без проемов.

**При условии соблюдения требований перечисленных в п. 3, возможно размещение здания обеспечения научной деятельности в границах участка.**

4. Внешний облик здания обеспечения научной деятельности будет соответствовать правилам благоустройства территории муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденных решением №565 от 23.07.2015г. Советом муниципального образования город-курорт Анапа.

Согласовано

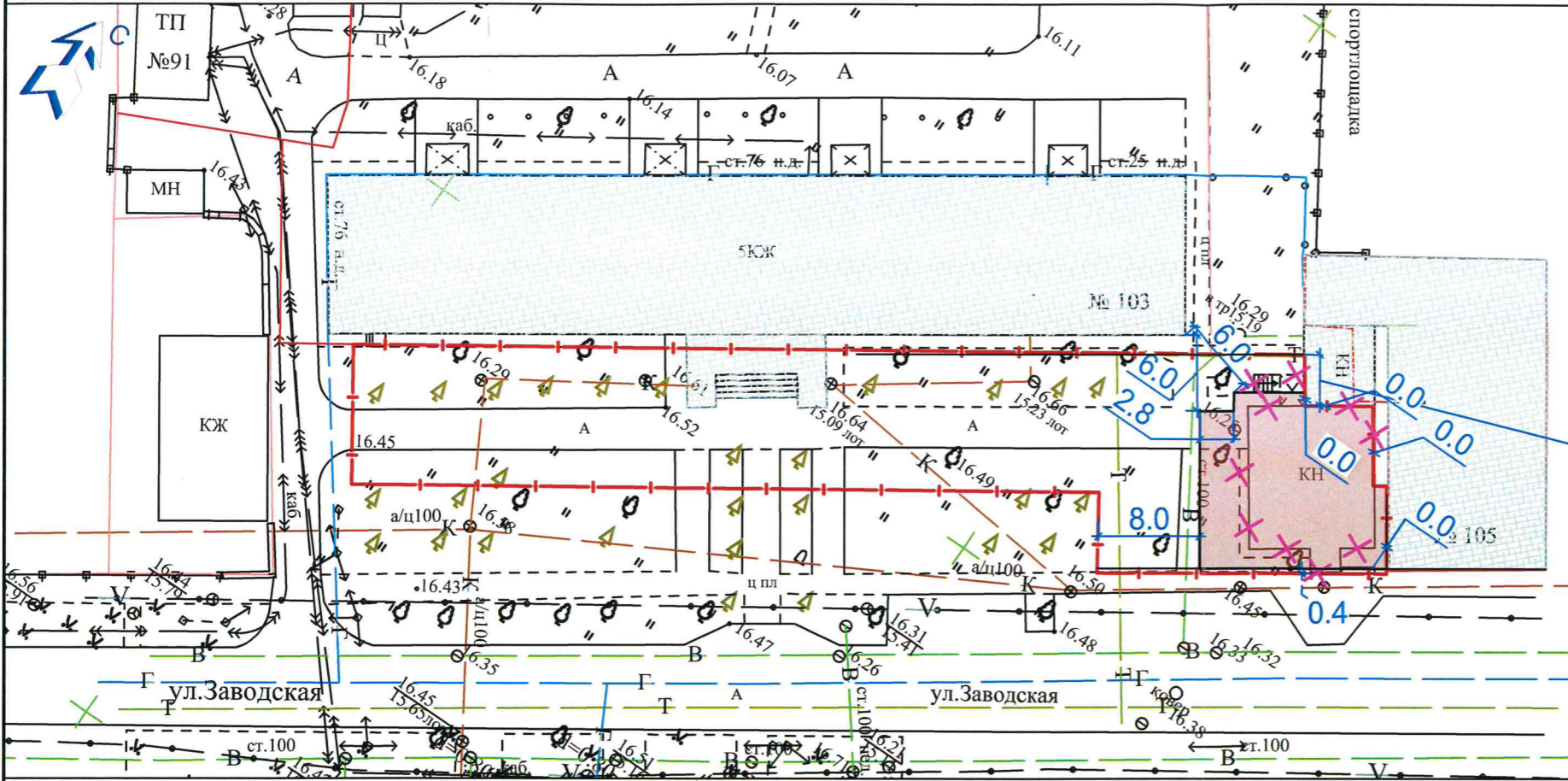
Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коп. вч	Лист	Челок	Подп.	Дата

# СХЕМА ОТКЛОНЕНИЙ М 1:500



# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН (КАРТА)



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с КН\_23:37:0103018:10 (1 017м<sup>2</sup>)
- Проектируемый объект капитального строительства (обеспечение научной деятельности)
- Существующие здания, строения, сооружения
- Реконструируемые здания, строения, сооружения

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>.

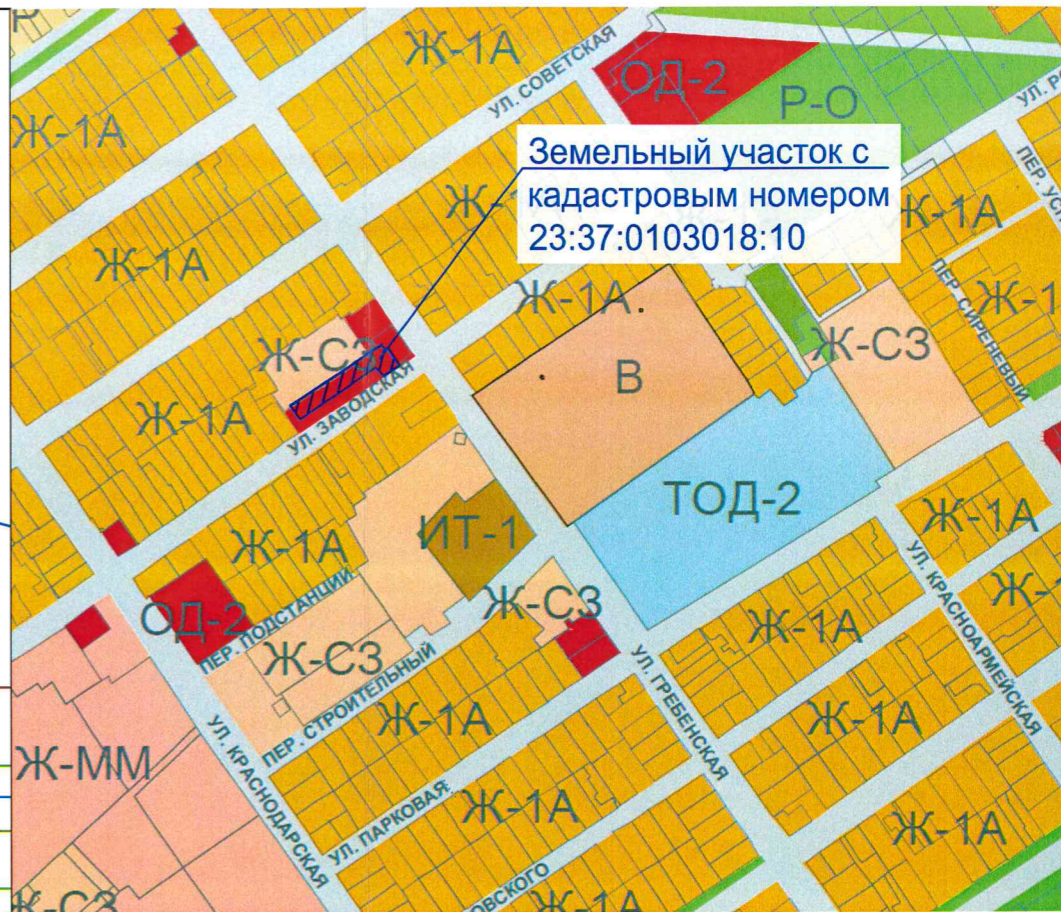
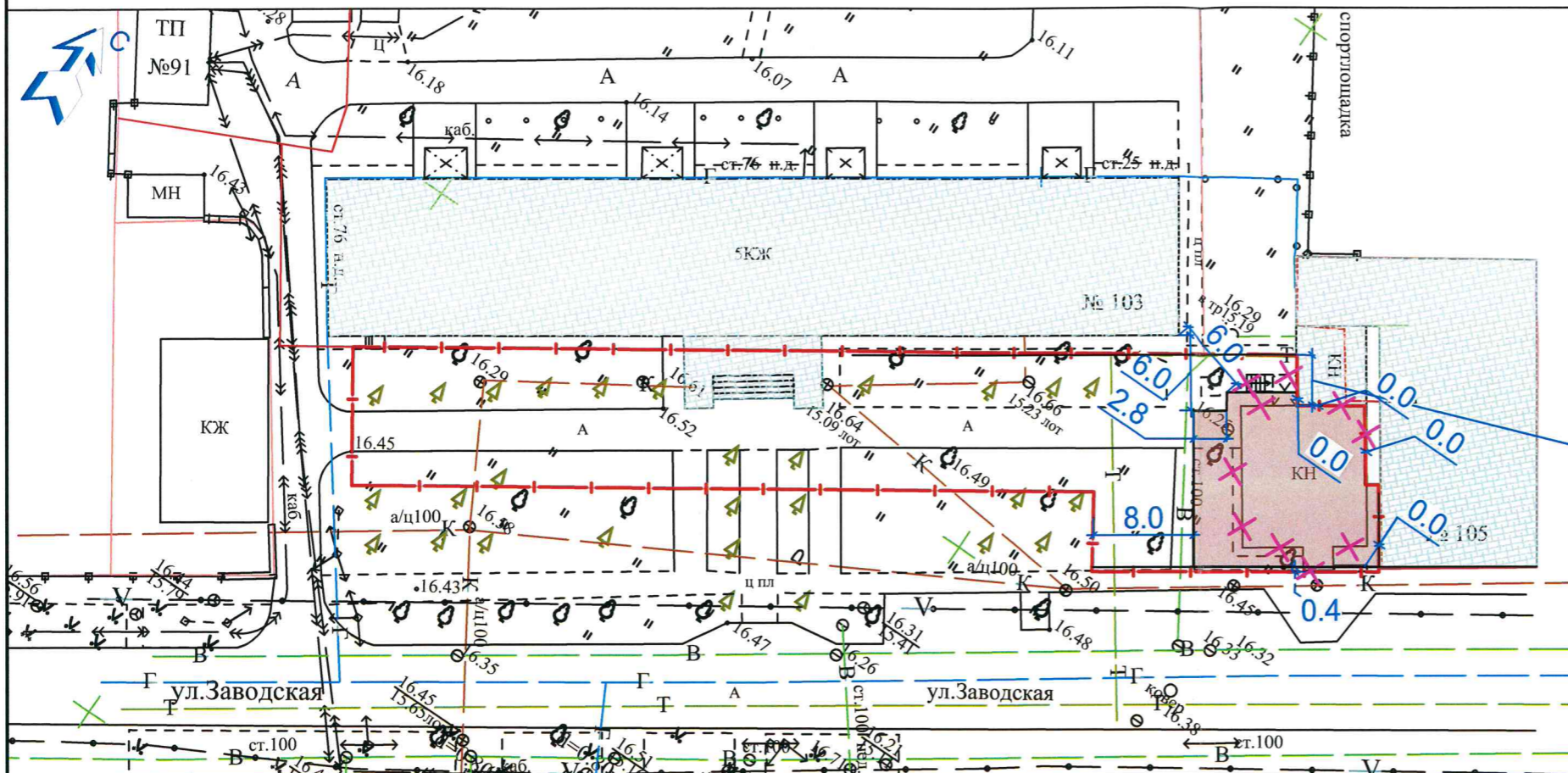
Проектируемое здание обеспечения научной деятельности состоит из помещений для сотрудников (офисов) и вспомогательных помещений.

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			
Разработал	Страбыкина				06.21	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"		





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

# 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)



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница земельного участка с КН\_23:37:0103018:10 (1 017м<sup>2</sup>)
-  Проектируемый объект капитального строительства (обеспечение научной деятельности)
-  Существующие здания, строения, сооружения
-  Реконструируемые здания, строения, сооружения

## 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>	228.0
● Планируемая высота здания до конька крыши	м	12.0
● Процент застройки	%	22.41

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 обеспечения научной деятельности состоит из помещений для сотрудников (офисов) и вспомогательных помещений.

Разраб. Страбыкина		06.21	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.