

**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. Чехова, 14А.**

**Пояснительная записка.
Графическое описание.**

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

– ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Рук.учр.		Ашихмин			29.04.26
Разраб.		Бугаева			29.04.26

Содержание.

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

П

1

1

МБУ «УАиГ»
г-к Анапа

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

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство 1-но этажного здания магазина с объектом делового управления.

Проектируемое здание располагается на земельном участке со следующими отступами:

- с юго-восточной стороны земельного участка – 0,00 м;
- с северо-западной стороны земельного участка – 0,00 м.

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

Смежная территория, согласно топографической съемке, полностью освоена. Ближайшее существующее здание многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями располагается с юго-восточной стороны на расстоянии 8,00 м от проектируемого здания.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующей пешеходной части ул. Чехова, шириной более 8,00 м, имеющей конструкцию дорожной одежды, способной выдержать соответствующую нагрузку.

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 стоянка легкового транспорта для клиентов магазина и объекта делового управления с обеспечением заезда со стороны проезжей части ул. Чехова.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Согласно действующих Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Анапа в редакции от 27.10.2022 на территории земельного участка требуется организация стоянки транспорта для торговых объектов общей площадью от 25 до 100 м² из расчета не менее 2 маш.мест на объект. **Для проектируемого магазина общей площадью до 100 м² требуется стоянка легкового транспорта на 2 маш. места.**

Для объекта делового управления общей площадью до 1500 м² нормируется стоянка легкового транспорта из расчета 1 маш.место на 50 м². **Для проектируемого объекта делового управления общей площадью 98 м² требуется стоянка легкового транспорта на 2 маш. места.**

Стоянки легкового транспорта для клиентов планируется организовать на территории земельного участка путем его благоустройства общей вместимостью 4 маш.места.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. иш	Лист	Налож	Подп	Дата

Нормируемый процент застройки и нормируемый процент озеленения для благоустраиваемого земельного участка будет соответствовать ПЗЗ муниципального образования город-курорт Анапа.

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

Мусороудаление от проектируемого здания решается по общегородской системе. На территории земельного участка устанавливается контейнер закрытого образца. Далее к назначенному времени согласно договору, заключенному с региональным оператором, мусор выносится в герметичных пакетах весом на более 25 кг к специализированному транспорту.

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

Расположение здания на участке выполнено с учетом сохранения, требуемой нормами, продолжительности инсоляции помещений в здании.

Высота этажа принята – от 4500 мм.

4. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0109001:1841	340,00 м²	-
Количество этажей	1	-
Площадь застройки	204,00 м²	-
Общая площадь здания проектируемая	185,00 м²	-
Строительный объем проектируемого здания	832,50 м³	-
Площадь покрытий	85,00 м²	-
Площадь озеленения	51,00 м²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	6,00 м	12,00 м
Процент застройки	60 %	60 %

Ине. № подл. Подп. и дата Взам. Ине. №

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

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

Функциональное назначение проектируемого здания – магазин, объект делового управления.

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 23:37:0109001:1841 обращается за отклонениями от предельных параметров строительства является незначительная его ширина – 8,50 м.

Согласно п.8 СП 4.13130.2013 для зданий высотой менее 13,00 м требуется обеспечить доступа пожарных машин на расстоянии 5,00 – 8,00 метров от стен здания, шириной 3,50 м. Применение данного допуска стало возможным с учетом использования существующей пешеходной части ул. Чехова. Существующая конструкция дорожной одежды пешеходной части, способна выдержать нагрузку от пожарной машины.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями должна составлять 6,00 м. Данное требование выполняется полностью.

Взам. Инв. №

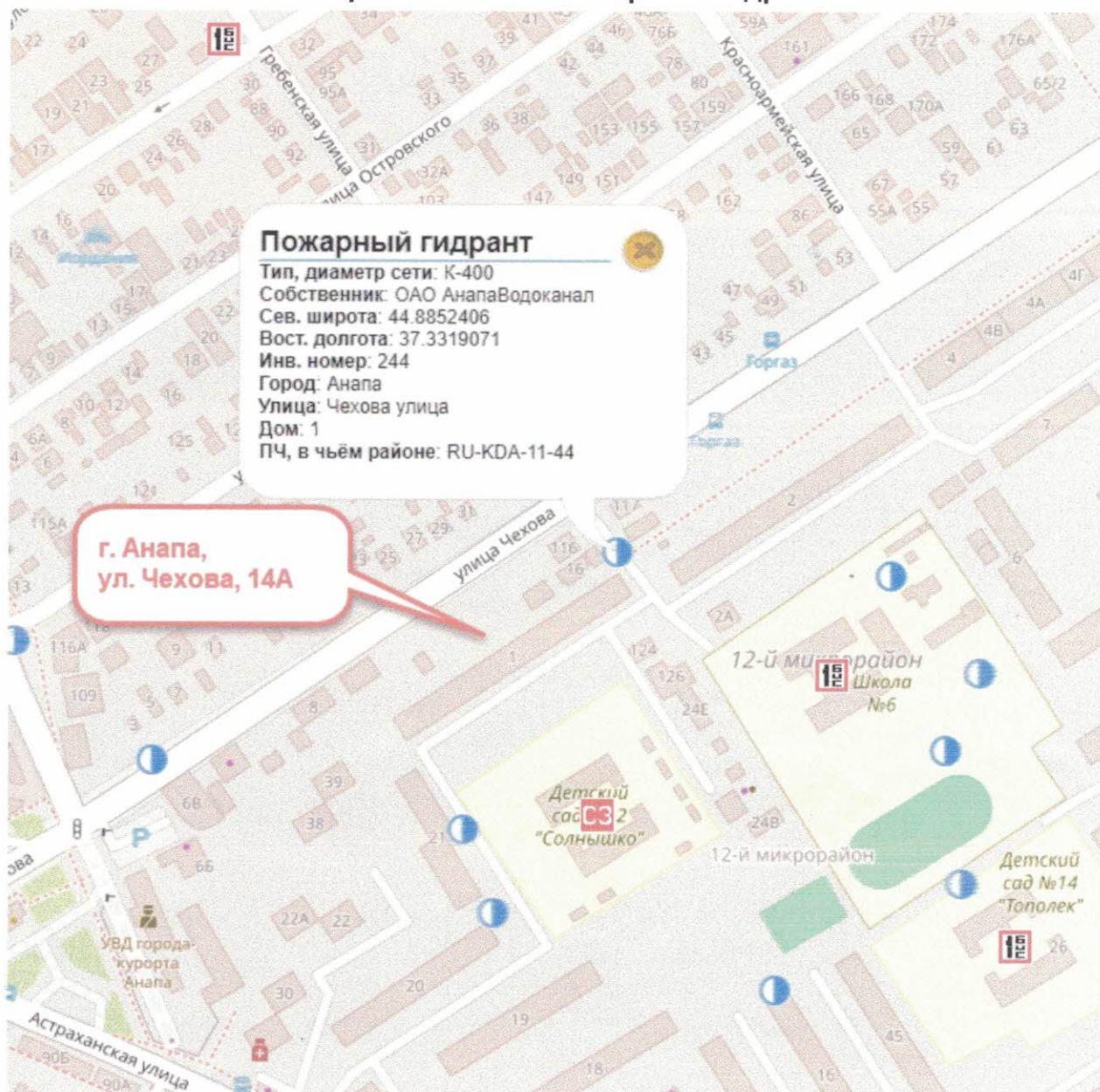
Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Ближайший пожарный гидрант № 244, располагается в непосредственной близости от благоустраиваемого земельного участка, по ул. Гребенской, согласно прилагаемой схемы.

Схема расположения пожарного гидранта.



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

- с юго-восточной стороны земельного участка – 0,00 м;
- с северо-западной стороны земельного участка – 0,00 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».

Взам. Инв. №

Подп. и дата

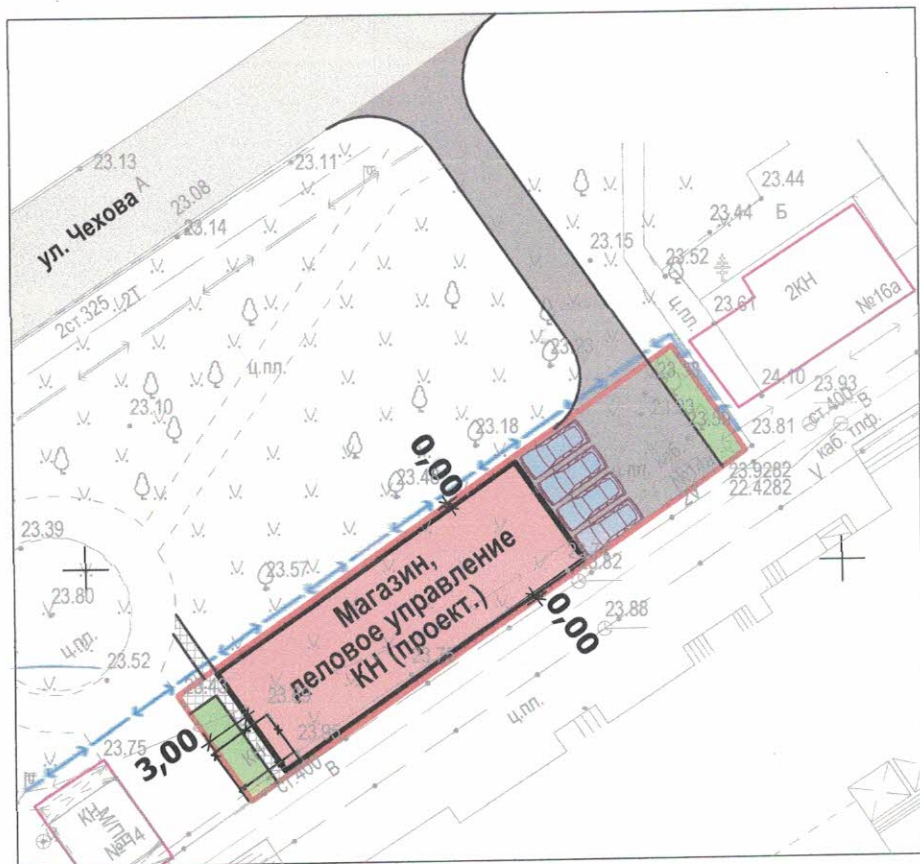
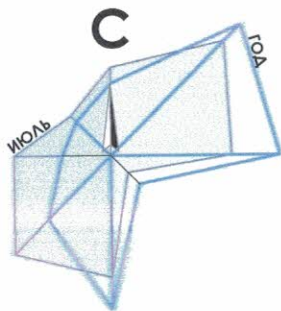
Инв. № подл.

Изм.	Копия	Лист	Налок	Полп	Лата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

5



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0109001:1841;
- Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
- Подъезды и подходы к объекту;
- Место стоянки легкового транспорта;
- Место перекладки кабеля электроосвещения;



Рук.учр. Ашихмин
Нач.отд. Бугаева

Земельный участок
с кадастровым номером 23:37:0109001:1841 по адресу:
г. Анапа, ул. Чехова, 14А

Схема земельного участка.
М 1:500.

Стадия Лист Листов

МБУ "УАиГ"

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.