



адрес: 665813, Иркутская область, город Ангарск, квартал 80, дом 7, офис 9
ИНН 5001125310 / КПП 500101001 Тел.: (3953) 51-66-80, e-mail: irsk@prospekt38.ru; факс: 570281097835528489, Байкальская Бизнес-СБ РФ г. Иркутск, ИНН 542529892, К/сч. 5010181070009005667

**Краснодарский край, р-н Анапский, ст-ца Гостагаевская,
ул. Садовая, 56**

Магазин

Обосновывающие материалы

П- 06/26-ОМ

Директор

Главный инженер проекта



А.И. Беляева

И.П. Зырянов

2026

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
П-06/26-ОМ.С	Содержание	
П-06/26-ОМ.ТЧ	Текстовая часть	
	Пояснительная записка	
П-06/26-ОМ.ГЧ	Графическая часть	
	Лист 1. Топографическая съемка М 1:500. Ситуационный план	
	Лист 2. Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	

Взам. инв. №	Попись и дата									
Инв. № подл.							П-06/26-ОМ.С			
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
	ГИП		Зырянов				Содержание	Стадия	Лист	Листов
	Архитектор		Милогородская					ПД	1	1
Н.контр.		Зырянов				ООО «Проспект 38»				

Пояснительная записка

Проектная документация разработана на основании:

- задания на разработку проектной документации.

Проектная документация выполнена в соответствии со следующими законодательными, нормативными и правовыми актами и иными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденными 57 сессии Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 26 декабря 2013 года № 424 (в редакции от 28.07.2022г. № 351);

- Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412;

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Федеральным законом от 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Федеральным Законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты».

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инт. № подл.	Лист
П-06/26-ОМ.ТЧ										1

Характеристика земельного участка	
Адрес местоположения земельного участка	Краснодарский край, р-н Анапский, ст-ца Гостагаевская, ул. Садовая, 5б
Кадастровый номер з/у	23:37:0602002:1179
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования (по документам)	Для ведения личного подсобного хозяйства
Площадь земельного участка, кв.м.	734
Форма собственности	Частная собственность
Ограничения прав	Отсутствуют
Зоны с особыми условиями использования территорий	Отсутствуют
Территориальная зона	Ж1.2.
Наличие доступа к з/у	Проезжая часть по ул. Садовая
Инженерно-геологические условия	Рельеф площадки относительно ровный, с общим уклоном в северном направлении. Абсолютные отметки поверхности участка изменяются от 52,56 м до 53,59 м.
Объекты капитального строительства, учтенные на земельном участке	Нежилое здание с к.н. 23:37:0602002:6114
	Нежилое здание вспомогательного использования с к.н. 23:37:0602002:3428

Целью заключения является получение муниципальных услуг:

-«Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства»;

-«Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства»

в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:37:0602002:1179, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Анапский, ст-ца Гостагаевская, ул. Садовая, 5б.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденными 57 сессии Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 26 декабря 2013 года № 424 (в редакции от 28.07.2022г. № 351) рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1.2. «зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы».

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	П-06/26-ОМ.ТЧ	Лист
							2

Параметры использования земельного участка в соответствии с выбранным условно разрешенным видом использования «магазины» (код 4.4):

«1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – по расчету согласно СП, НГП;

максимальная площадь – 50000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3. Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений - максимальная высота зданий – 12 м., 3 надземных этажа;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50 %.

5. Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %.».

Проектируемая территория характеризуется следующими природно-климатическими условиями:

Климат участка относится к мягкому умеренно-континентальному.

Согласно климатическому районированию для строительства (СП 131.13330.2012) территория относится к подрайону ШБ, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха составляет в январе от +2 до -°С; в июле от +21° до 25°С; среднегодовая температура 12,0°С.

Абсолютный минимум температур зимой составляет -26°С, абсолютный максимум температур летом составляет +36°С.

Среднегодовая сумма осадков составляет 533мм.

Снежный покров краткосрочен и неустойчив. Безморозный период в среднем 205-208 дней.

В течение года (август-март) преобладают северо-восточные ветры, в несколько меньшей степени южные (апрель-июль).

Средняя скорость ветра зимой и ранней весной составляет 7,9 м/сек; летом – 4,4-4,6 м/сек.

Нормативное значения веса снегового покрова на 1 м² - 1,2 кПа. (табл. 10.1 СП 20.13330.2016). Район– II.

Нормативное значения ветрового давления – 0,6кПа (табл. 11.1 СП 20.13330.2016). Район– V.

Район работ находится в нормальной зоне влажности (СП 131.13330.2012).

Расчетная глубина промерзания составляет: для глин и суглинков – 0,0м. (п. 5.5.3 СП 22.13330.2016). Однако по опыту местного строительства нормативную глубину промерзания грунта для г. Анапа рекомендуется - 0,8м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

П-06/26-ОМ.ТЧ

Лист

3

В таблице проведено сравнение технико-экономических показателей застройки объекта капитального строительства и предельных размеров земельного участка и параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства согласно градостроительному регламенту.

Наименование предельно разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Минимальная/максимальная площадь земельных участков	(минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП, МНГП) максимальная площадь земельного участка-10000	734 м ²	Соответствует
Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков (смежный з.у с к.н. 23:37:0602002:1178)	3 м	2,7 м	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков (смежный з.у с к.н. 23:37:0602002:152)	3 м	2,9 м	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков (смежный з.у с к.н. 23:37:0602002:1022)	3 м	от 2,2 до 3,0 м	Отклонение, требуется получение разрешения на отклонение
Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений (со стороны ул. Садовая)	3 м	10 м	Соответствует
Максимальное количество надземных этажей зданий	3 этажа	1 этаж	Соответствует
Максимальная высота зданий	12 м	7,5 м	Соответствует

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	П-06/26-ОМ.ТЧ	Лист
							4

Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%	44%	Соответствует
Минимальный процент озеленения земельного участка	10%	30%	Соответствует

Вывод: размещение исследуемого объекта капитального строительства с заявленными технико-экономическими показателями возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением минимального отступа зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м.

О наличии характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки

В соответствии с частью 1 статьи 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.

Земельный участок имеет следующие характеристики, неблагоприятные для застройки:

–экономическая нецелесообразность освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов. Это связано с фактическим расположением существующего здания с кадастровым номером 23:37:0602002:6114. Планируется сохранить существующее здание с функцией магазина в существующих конструкциях.

Планируемый магазин представляет собой одноэтажное здание прямоугольной конфигурации в плане габаритными размерами по наружным стенам 29,7 х 10,7 м. Высота здания 7,5 м. Общая площадь здания 295,7 м².

При изменении функционального назначения рекомендуется предусмотреть мусоросборную камеру в здании с учетом требований СП 31-108-2002, с последующим вывозом отходов региональным оператором на основании договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных с потребителями.

Планируется снос, расположенного в границах земельного участка, нежилого здания вспомогательного использования с кадастровым номером 23:37:0602002:3428.

На месте снесенного здания планируется устройство асфальтированного покрытия для загрузки товаров и временной парковки посетителей на 2 м/м.

На листе 2 графической части «Схема планировочной организации земельного участка» отражено расположение нежилого здания с отклонением:

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			П-06/26-ОМ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				5

-отступ от смежного земельного участка с к.н. 23:37:0602002:1178 до здания – 3.8 м, до крылец – 2.7 м;

-отступ от смежного земельного участка к.н. 23:37:0602002:1022 – от 2.2 до 3.0 м.

-отступ от смежного земельного участка к.н. 23:37:0602002:152 – 2.9 м.

Вывод: На данном земельном участке невозможно осуществлять экономически целесообразную застройку без отступления от показателя «Минимального отступа зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м».

Обоснование соблюдения требований технических регламентов

В соответствии с частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

При изменении функционального назначения здания с кадастровым номером 23:37:0602002:6114 необходимо соблюдать требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-геологического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а так же к связанным со зданием и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) установленных п.6 ст.3 Федерального закона от 30.12.2009г № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в том числе требования:

- 1) механической безопасности;
- 2) пожарной безопасности;
- 3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- 6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- 7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
- 8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» объект защиты должен иметь систему обеспечения пожарной безопасности. Целью создания системы обеспечения пожарной безопасности объекта является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

П-06/26-ОМ.ТЧ

Лист

6

Согласно п. 8.1.15 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» Планировочные решения малоэтажной жилой застройки домами класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (до 3 этажей включительно), должны обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 м.

Организация пожарного проезда осуществляется за счет существующей проезжей части ул. Садовая.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – Технический регламент) пожарная безопасность объекта считается обеспеченной при выполнении одного из следующих условий:

-В полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные Техническим регламентом, и пожарный риск не превышает допустимых значений;

-В полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные Техническим регламентом, и нормативными документами по пожарной безопасности. При этом, при оценке возможности сокращения противопожарного расстояния между объектами защиты дополнительным параметром, подтверждающим невозможность распространения пожара между такими объектами, является значение допустимой максимальной плотности теплового потока, а при изменении параметров проездов для пожарной техники – возможность эффективной работы пожарных подразделений может подтверждаться в рамках разработки предварительного плана действий пожарных подразделений по тушению пожара и проведению аварийно-спасательных работ.

Таким образом, для обоснования сокращения противопожарного расстояния между зданием и парковкой, а также расстояние до зданий и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, необходимо выполнить лицензированной организацией расчет пожарных рисков и расчет плотности теплового потока с учетом компенсирующих мероприятий (дренчерная завеса, противопожарные преграды и т.д.).

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном порядке содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом 123-ФЗ и направленных на предотвращения опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара (ч.4 ст.5 Федерального закона №123-ФЗ).

На основании требований ст.5 №123-ФЗ каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

-систему предотвращения пожара;

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

П-06/26-ОМ.ТЧ

Лист

7

- систему противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Система предотвращения пожара обеспечивается исключением условий возникновения пожаров, что достигается исключением условий образования горючей среды и (или) исключением условий образования в горючей среде (или внесения в нее) источников зажигания.

Исключение условий образования горючей среды обеспечивается следующими способами:

- применение не горючих веществ и материалов;
- ограничением массы и (или) объема горючих веществ и материалов;
- использованием наиболее безопасных способов размещения горючих веществ и материалов, а также материалов, взаимодействие которых друг с другом приводит к образованию горючей среды;
- установка пожароопасного оборудования в отдельных помещениях или на открытых площадках.

Исключение условий образования в горючей среде (или внесение в нее) источников зажигания достигается следующими способами:

- применение электрооборудования, соответствующего классу пожароопасной и (или) взрывоопасной зоны;
- применение в конструкции быстродействующих средств защитного отключения электроустановок и других устройств, исключающих появления источников зажигания;
- применением оборудования и режимов проведения технологического процесса, исключающих образование статического электричества;
- устройством молниезащиты;
- применением искробезопасного инструмента при работе с легковоспламеняющимися жидкостями и горючими газами;
- применение устройств, исключающих возможность распространения пламени из одного объема в смежный.

Системы противопожарной защиты обеспечивают защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия, обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Защита людей и имущества от воздействий опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	П-06/26-ОМ.ТЧ			8

-устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

-применением систем коллективной защиты – противодымной и средств индивидуальной защиты людей от воздействия факторов пожара;

-применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхности слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;

-устройство на технологическом оборудовании систем противозрывной защиты;

-применением первичных средств пожаротушения;

-организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В процессе строительства и эксплуатации, организационно-технические мероприятия обеспечивают:

-соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных нормативными документами и противопожарными мероприятиями, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;

-наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;

-возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте и на строительной площадке.

В соответствии с требованиями ст.80 Федерального закона №123-ФЗ конструктивные и объемно-планировочные и инженерно-технические решения объекта защиты обеспечивают в случае пожара:

-эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;

-возможность проведения мероприятий по спасению людей;

-возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение объекта;

-возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;

-нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Для обеспечения эвакуации обеспечивается:

-достаточное количество, соответствующие размеры и конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов, обеспечение беспрепятственного движения людей, организация и управление движением людей по эвакуационным путям;

-применений противопожарных преград, ограничивающих распространение пожара за пределы пожароопасного помещения;

-применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

К мероприятиям организационно-технического характера относятся:

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	П-06/26-ОМ.ТЧ	9

- организация технического обслуживания средств противопожарной защиты;
- обучение правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала;
- разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдения противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара, ответственных лицах;
- разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара;
- отработка взаимодействий обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожаров и т.п.

В процессе эксплуатации здания как магазин отсутствует угроза оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Согласно постановлению Правительства РФ № 2398 от 31.12.2020 г. Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категория, объект проектирования по своим критериям не относится ни к одной из данных категорий воздействия.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Возможность эксплуатации существующего объекта капитального строительства как магазин на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0602002:1179 возможно осуществить с соблюдением всех градостроительных регламентов за исключением параметра: «Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м».

На земельном участке с кадастровым номером 23:37:0602002:1179 невозможно осуществлять экономически целесообразную застройку без отступления от показателя «Минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 3 м».

Требуется сокращение отступа:

-от смежного земельного участка с к.н. 23:37:0602002:1178 до здания – 3.8 м, до крылец – 2.7 м;

-от смежного земельного участка к.н. 23:37:0602002:1022 – 2.2 м;

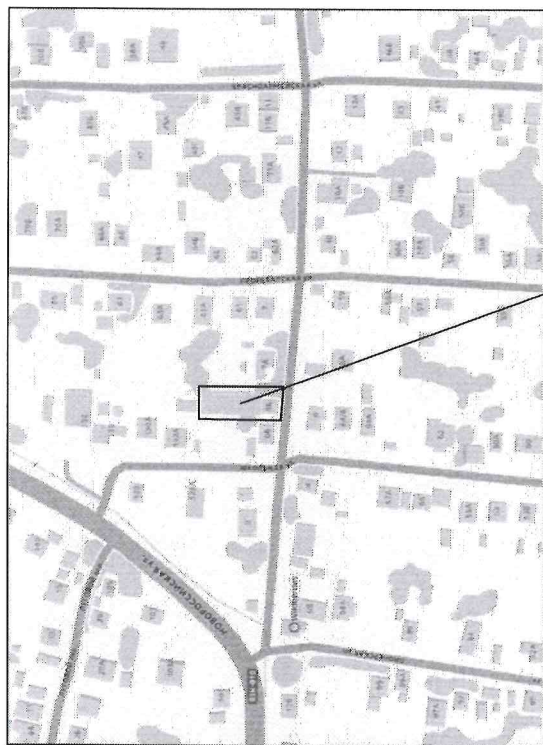
-от смежного земельного участка к.н. 23:37:0602002:152 – 2.9 м

При размещении здания соблюдаются установленные законодательством технические регламенты.

Не нарушает требований технических регламентов и соответствует Градостроительному кодексу часть 1 статья 40.

Изн. № полл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист 10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	П-06/26-ОМ.ТЧ			

Участок проектирования

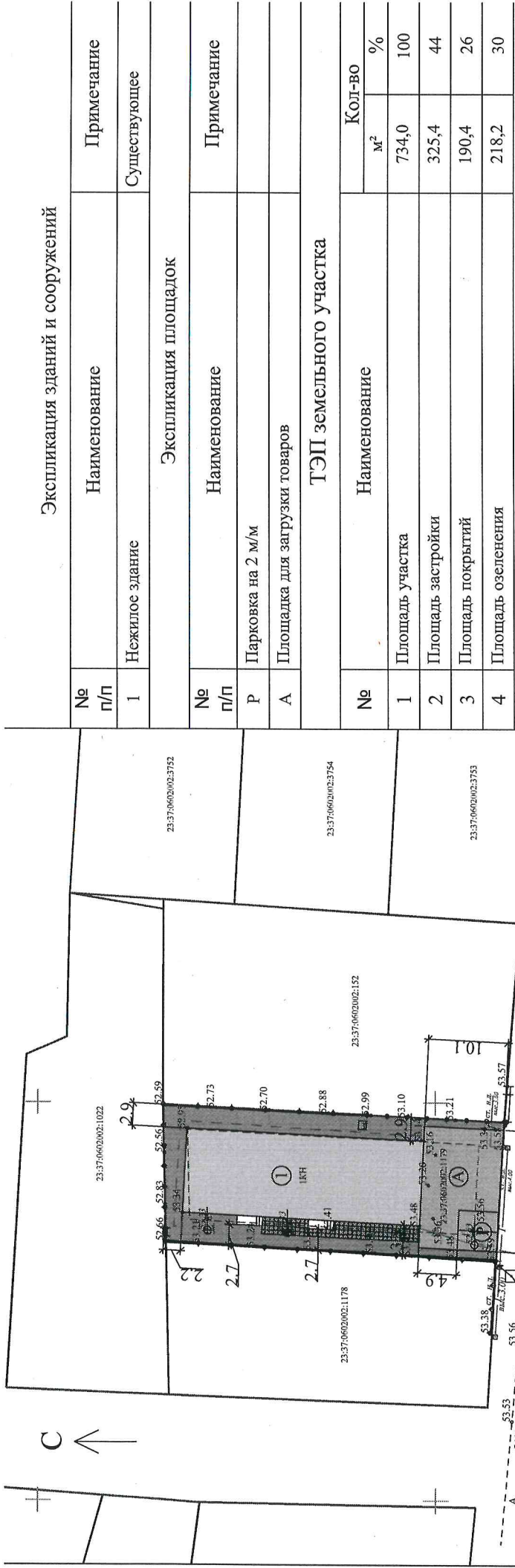


асб.120 В
гл.1.10

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Земельные участки, учтенные в ЕГРН
- Планируемый снос здания с кадастровым номером 23:37:0602002:3428

[illegible]



№	Наименование	Кол-во	
№	Наименование	м ²	%
1	Площадь участка	734,0	100
2	Площадь застройки	325,4	44
3	Площадь покрытий	190,4	26
4	Площадь озеленения	218,2	30

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Земельные участки, учтенные в ЕГРН
- Минимальный отступ от границ участка – 3м
- Здание с кадастровым номером 23:37:0602002:6114
- Снос объекта
- Асфальтобетонное покрытие
- Озеленение
- Тротуарная плитка

П-06/26-ОМ.ГЧ				
Краснодарский край, р-н Анапский, ст-ца Гостагаевская, ул. Садовая, 56				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подпись	Дата
Архитектор	Милгородская			
Магазин				
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500				
				
ПРОСПЕКТ 38				
Стация		Лист	Листов	
П		2		