

**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, с. Витязево,  
ул. Сельская / ул. Черноморская, 53 / 20**

**Схема планировочной организации земельного участка**

Руководитель учреждения



**В.П. Ашихмин**

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

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

						<b>- ПЗУ.С</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			08.12.23	П	1	1
Разраб.		Бугаева			08.12.23			
Содержание.						МБУ «УАиГ» МО г-к Анапа		





## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, с. Витязево, ул. Сельская / ул. Черноморская, 53 / 20.

Земельный участок, площадью 381,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0108002:1141, расположен в центральной части с. Витязево. Земельный участок располагается на пересечении ул. Сельской и ул. Черноморской.

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 момент обращения земельный участок свободен от застройки. Зеленых насаждений. Земельный участок со стороны ул. Черноморской обременён охранной зоной от высоковольтной линии электропередач, проходящей на расстоянии 1,50 м от границы земельного участка.

С юго – востока участок выходит на ул. Черноморскую, шириной в границах кадастров – 28,00м.

С юго – запада участок выходит на ул. Сельскую, шириной в границах кадастров – 15,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежным земельным участком, сформированным для ведения личного подсобного хозяйства.

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).

Зона Ж1.1 в условных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство здания магазина с разрешёнными параметрами строительства:

– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			08.12.23	П	1	5
Разраб.		Бугаева			08.12.23			
<p>Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, с. Витязево, ул. Сельская / ул. Черноморская, 53 / 20.</p>						<p>Текстовая часть</p>		
						<p>МБУ «УАиГ» МО г-к Анапа</p>		

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.







территории уделяется исключению колючих, ядовитых растений и растений-аллергенов.

Мусороудаление от проектируемого здания магазина решается за счет «позвонковой» системы.

Новый архитектурный облик проектируемого 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 магазина 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 жилых и общественных помещений и существующих зданий.

Высота этажа принята – 4000мм.

Для удобства эксплуатации уровень чистого пола первого этажа устраивается вровень с существующими покрытиями благоустраиваемой территории.

#### 4. Техничо – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:1141	381,00 м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	1	-
Площадь застройки	229,00 м <sup>2</sup>	-
Общая площадь здания	220,00 м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	114,00 м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	38,00 м <sup>2</sup>	-
Максимальная высота здания до конька крыши	6,75 м	12,00 м
Процент застройки	60 %	50 %

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

Функциональное назначение проектируемого здания – магазин.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	Недок	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лист
							3



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 23:37:0108002:1141 обращается за отклонениями от предельных параметров строительства являются неблагоприятные инженерно-геологические изыскания данной территории, выполненные ИП Шариным Сергеем Сергеевичем в 2023 г.

Согласно п.4.11 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа». На данный допуск опирались, с учетом нотариального согласия № 23AB3714537 от 10 января 2023 года смежного землепользователя на расположение проектируемого здания с нулевыми отступами от общей границы. С северо-восточной и северо-западной сторон проектируемой здание будет иметь противопожарные стены 1-го типа.

Обеспечение доступности пожарных машин к проектируемому зданию обеспечивается за счет существующей проезжей части ул. Сельской и ул. Черноморской, имеющей двухслойное асфальтобетонное покрытие, способное выдержать нагрузку от пожарной машины.

Ближайший пожарный гидрант № 18 располагается от испрашиваемого земельного по ул. Сельской (район детского сада № 15)7, согласно прилагаемой схемы.)

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

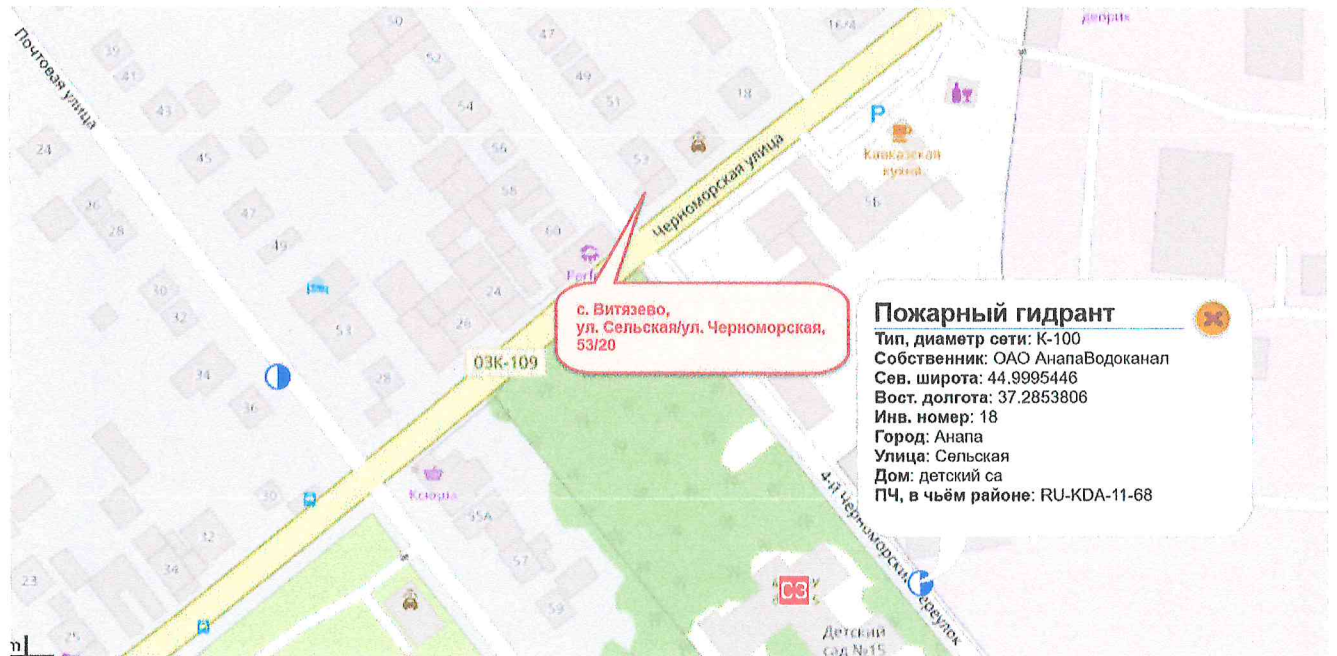
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

## СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОЖАРНОГО ГИДРАНТА № 18.



### На основании вышесказанного заявителя обязуются:

При выполнении строительства здания магазина, стены здания со стороны смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, с. Витязево, ул. Сельская, 51 будут выполнены противопожарными 1-го типа.

Согласно постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 в редакции от 18.02.2023 наличие сетей и их охранных зон в юго-восточной части земельного участка не является препятствием для строительства объекта недвижимости.

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».

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

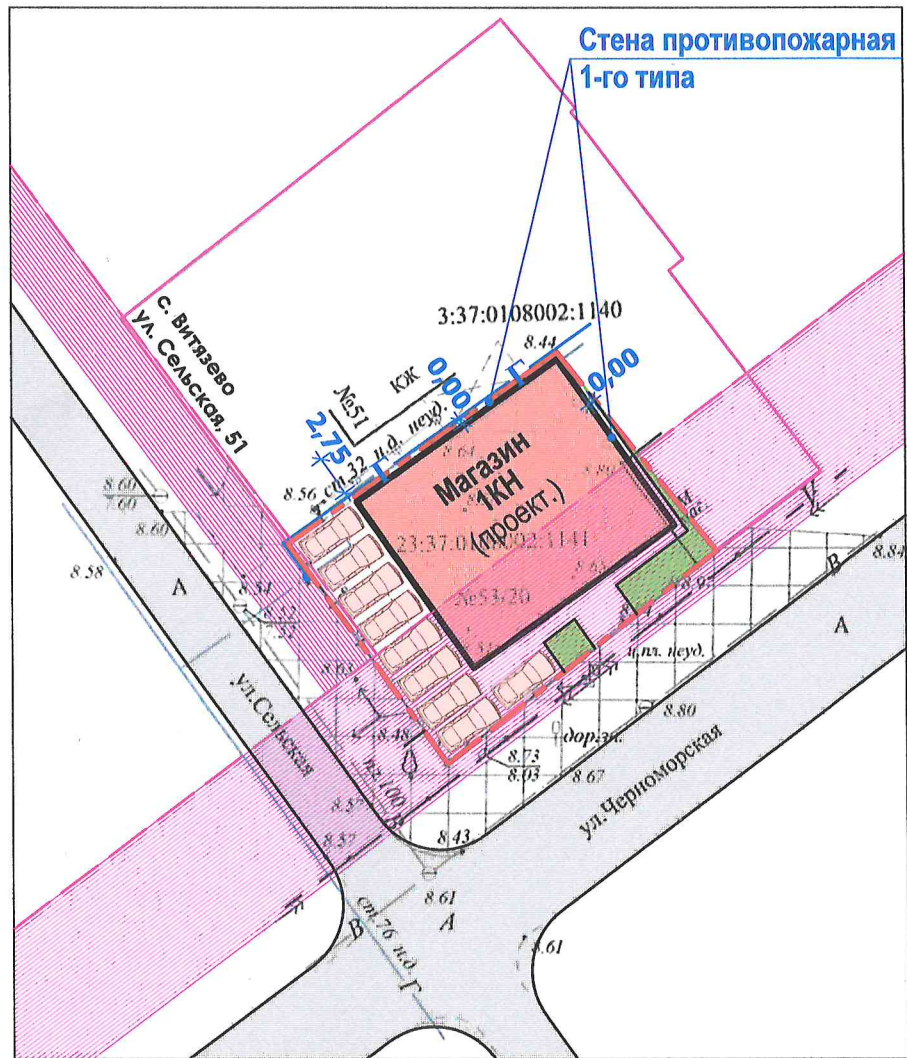
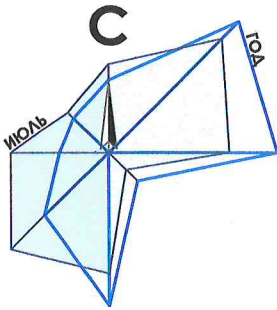
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

5





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:1141;
- проектируемое здание;
- охранный зона от высоковольтной линии электропередач;
- перенос существующего газопровода.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА:**

Согласно постановления Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 в редакции от 18.02.2023 наличие сетей и их охранных зон в юго-восточной части земельного участка не является препятствием для строительства объекта недвижимости.



**Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: с. Витязево, ул. Сельская/ул. Черноморская, 53/20**

Взамен инв. N	Подпись и дата	Рук.учр. Ашихмин	Стадия Лист Листов
		Нач.отд. Бугаева	
Инв. N подл.			Схема отклонения. М 1:500.