

МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства земельного участка,
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1В (23:37:0711001:114)

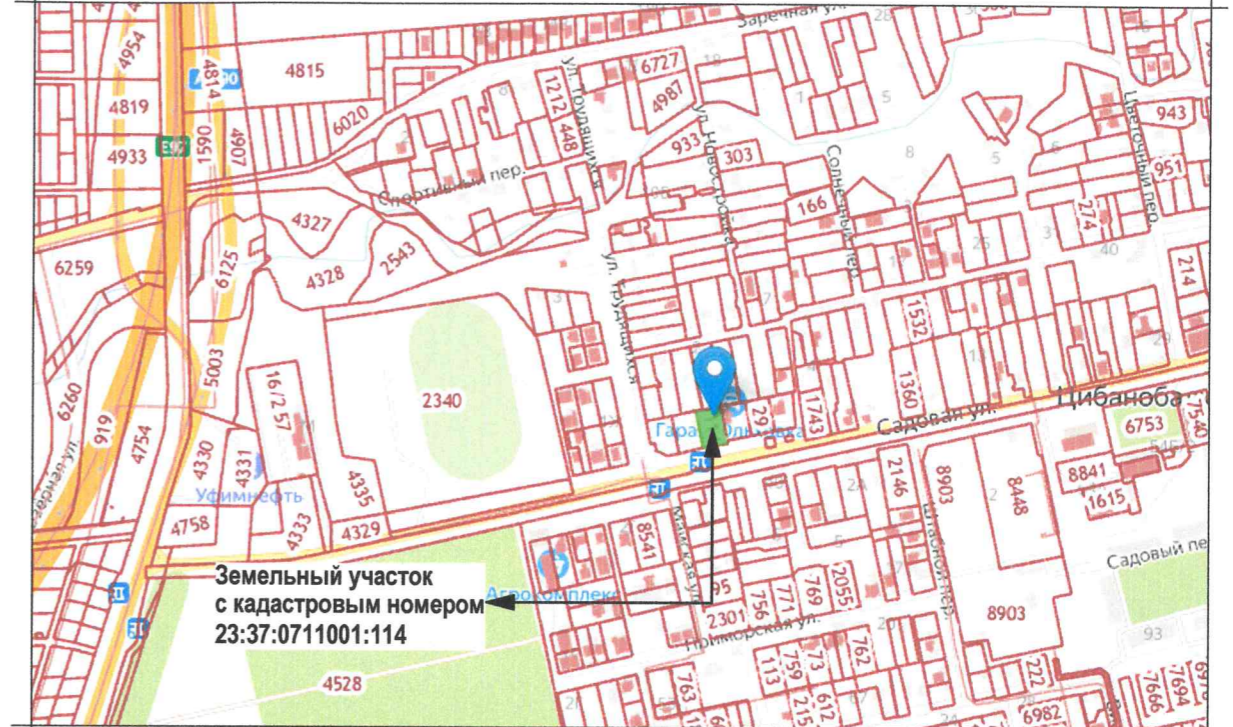
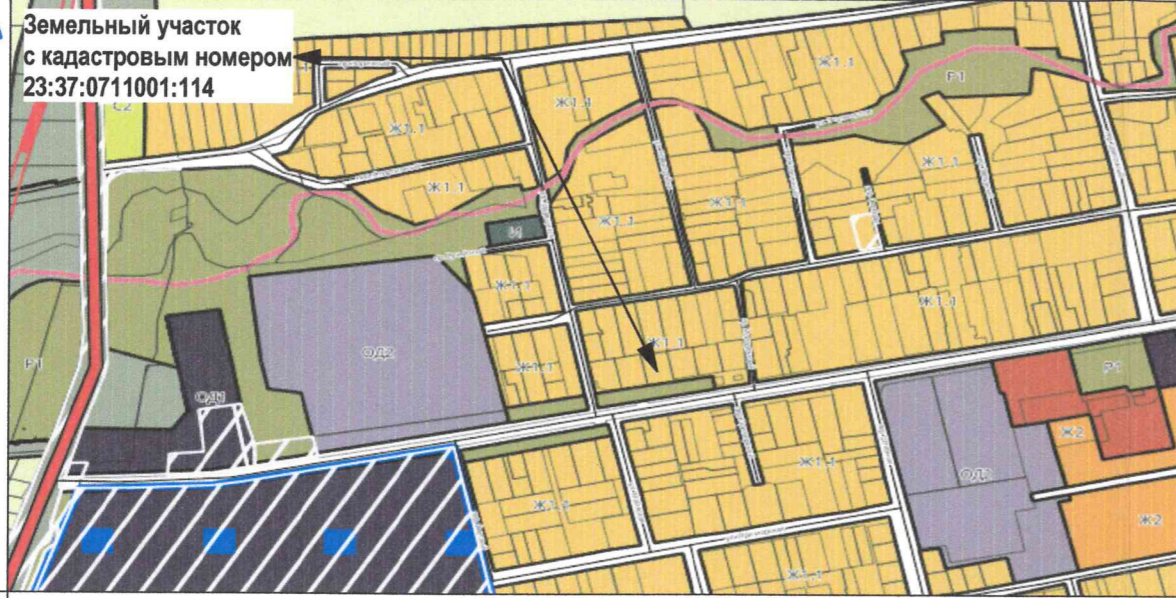
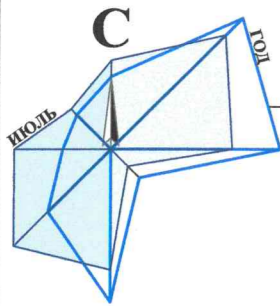
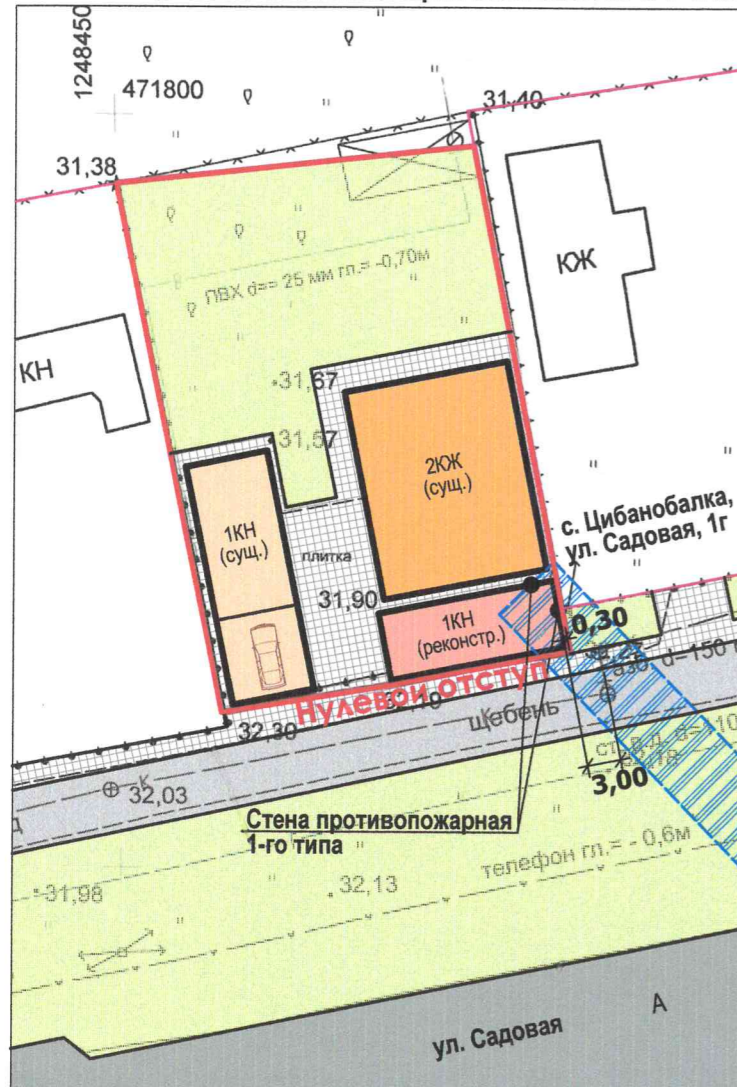


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М 1:500.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0711001:114;
- Смежные земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
- Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
- Охранная зона от существующих инженерных сетей - воздушной линии электропередач 0.4 кВ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА:

Расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями, а именно:

- с отступом от границы смежного земельного участка по адресу: с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1г - 0,30 м;
- со стороны ул. Садовая - 0,00 м.

не будет 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».

Согласно Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 18.02.2023) глава III, п.10 в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства.

Реконструируемое здание не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства.

Ж1.1 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С СОДЕРЖАНИЕМ ДОМАШНЕГО СКОТА И ПТИЦЫ

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Основной вид разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площадей земельного участка принимается - 600 /5000 м² (примечание 4.14 минимальная площадь - 400 м²); ▪ минимальные отступы от границ участка - 3 м; ▪ максимальная высота объекта - 15 м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %; ▪ минимальный процент озеленения - не установлен.
Условно разрешенный вид использования	
Магазин	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площадей земельного участка принимается - по расчету /50000 м²; ▪ минимальные отступы от границ участка - 3 м; ▪ максимальная высота объекта - 15 м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %; ▪ минимальный процент озеленения - 10 %.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование	Характеристика
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Кадастровый номер земельного участка ▪ Площадь земельного участка ▪ Категория земель ▪ Вид разрешённого использования ▪ Вид права 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 23:37:0711001:114 ▪ 837,00м²; ▪ Земли населённых пунктов; ▪ Под жилую застройку индивидуальную; ▪ Собственность.

Рук.учр.	Ашихмин	
Нач.отд.	Бугаева	

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0711001:114 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1В

Материал для экспозиции.

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

МБУ "УАиГ"

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

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, г. Анапа,
с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1В**

**Пояснительная записка.
Графическое описание.**

Руководитель учреждения



В.П. Ашихмин

2023

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

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	Подок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин				П	1	1
Разраб.		Бугаева						

Содержание.

МБУ «УАиГ»
г-к Анапа

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1В.

Земельный участок, площадью 837,00 м² с кадастровым номером 23:37:0711001:114, расположен в западной части с. Цибанобалка. Земельный участок располагается вдоль улицы Садовой.

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 23:37:0711001:114 на период обращения полностью освоен, на нем располагается основное здание индивидуального жилого дома и вспомогательные здания и строения. Вдоль восточной стороны участка и со стороны главного фасада, вдоль ул. Садовой, участок обременен охранной зоной от воздушной линии электропередач 0,4 кВ.

Согласно Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 18.02.2023) глава III, п.10 в охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства.

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



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин				П	1	6
Разраб.		Бугаева						
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1В						МБУ «УАиГ» г-к Анапа		

Реконструируемое здание не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства.

С юга участок выходит на улицу Садовую, шириной в границах кадастров – 35,00м.

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

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 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;
- минимальный процент озеленения – 10.

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать реконструкцию 1-но этажного нежилого здания, расположенного со стороны главного фасада земельного участка – со стороны ул. Садовая.

Реконструируемое здание располагается на земельном участке со следующими отступами:

- с отступом от границы смежного земельного участка по адресу: с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1Г – 0,30 м;
- с отступом от ул. Садовая – 0,00 м.

Расположение и ориентация здания на земельном участке выполнено 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.

На территории смежного земельного участка, расположенного по адресу: с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1Г, здание индивидуального жилого дома располагается на расстоянии более 12,00 м от реконструируемого объекта.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2

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

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 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. Садовой.

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

Высота этажа реконструируемого здания принята – от 3500 мм.

Высота цоколя – не менее 0,75 м.

Количество этажей – 1.

4. Техничо – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0711001:114	837,00 м ²	-
Количество этажей реконструируемого здания	1	-
Площадь застройки, в том числе реконструируемого здания	295,00 м ² 54,00 м ²	-
Общая площадь реконструируемого здания	52,20м ²	-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

- ПЗУ.ТЧ

Строительный объем реконструируемого здания	182,70 м ²	-
Площадь покрытий	85,00 м ²	-
Площадь озеленения	1313,00 м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	6,00 м	12,00 м
Процент застройки	35,25 %	50 %

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

Функциональное назначение нежилого здания после реконструкции – магазин.

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 23:37:0711001:114 обращается за отклонениями от

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

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лист
							4

предельных параметров строительства являются неблагоприятные инженерно-геологические изыскания данной территории.

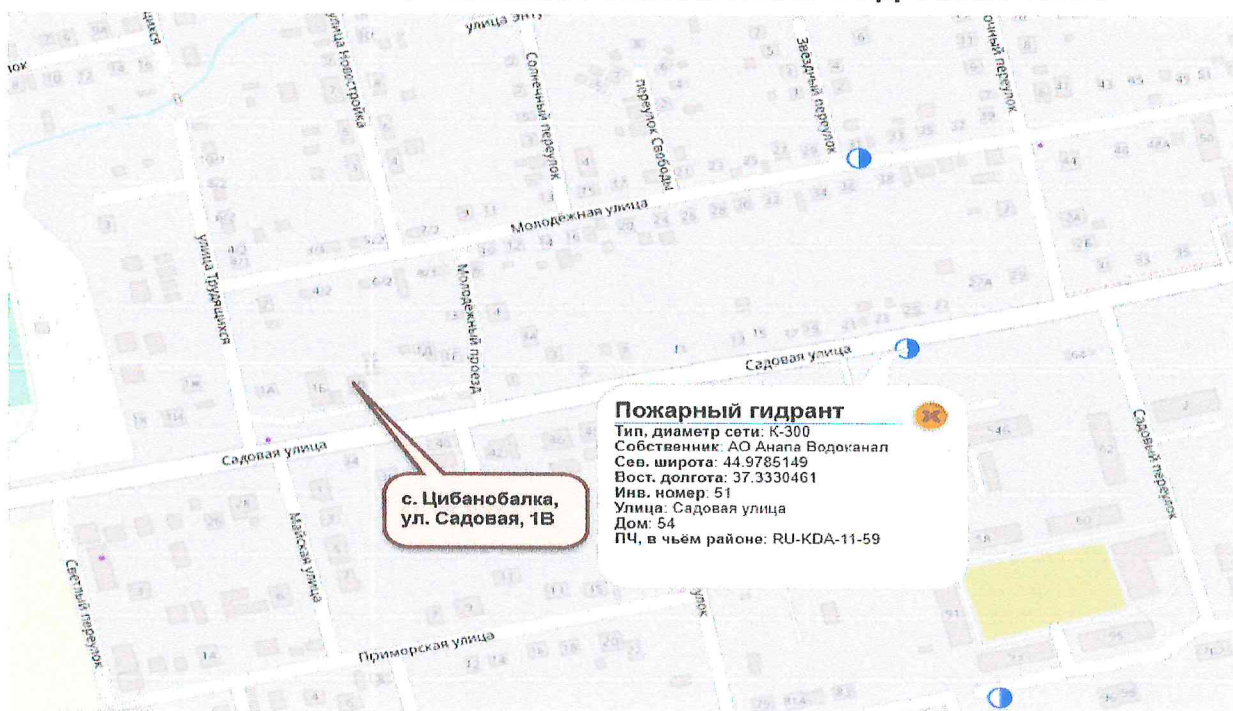
Согласно п. 5.3.2 СП 4.13130.2013 противопожарное расстояние между жилыми и общественными зданиями при организованной малоэтажной застройке должно быть не менее 6,00 м. Расстояние от реконструируемого здания до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке по адресу: с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1В составляет более 12,00 м. Имеется нотариальное согласие № 23 АВ 4597825 от 10.10.2023 собственника земельного участка по адресу: с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1В на испрашиваемый отступ при реконструкции здания в 0,30 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 выполнена противопожарной, 1-го типа.

Обеспечение доступности пожарных машин к объекту обеспечивается за счет существующей проезжей части ул. Садовой, имеющей двухслойное асфальтобетонное покрытие, способное выдержать нагрузку от пожарной машины, и за счет проезда, идущего вдоль главных фасадов со стороны ул. Садовой.

Ближайший пожарный гидрант с инвентарным номером 51 располагается по ул. Садовой, в районе земельного участка 54, согласно прилагаемой схемы.

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОЖАРНОГО ГИДРАНТА № 54



Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. Име. №
Изм.	Код.уч	Лист
Недок	Подп.	Дата

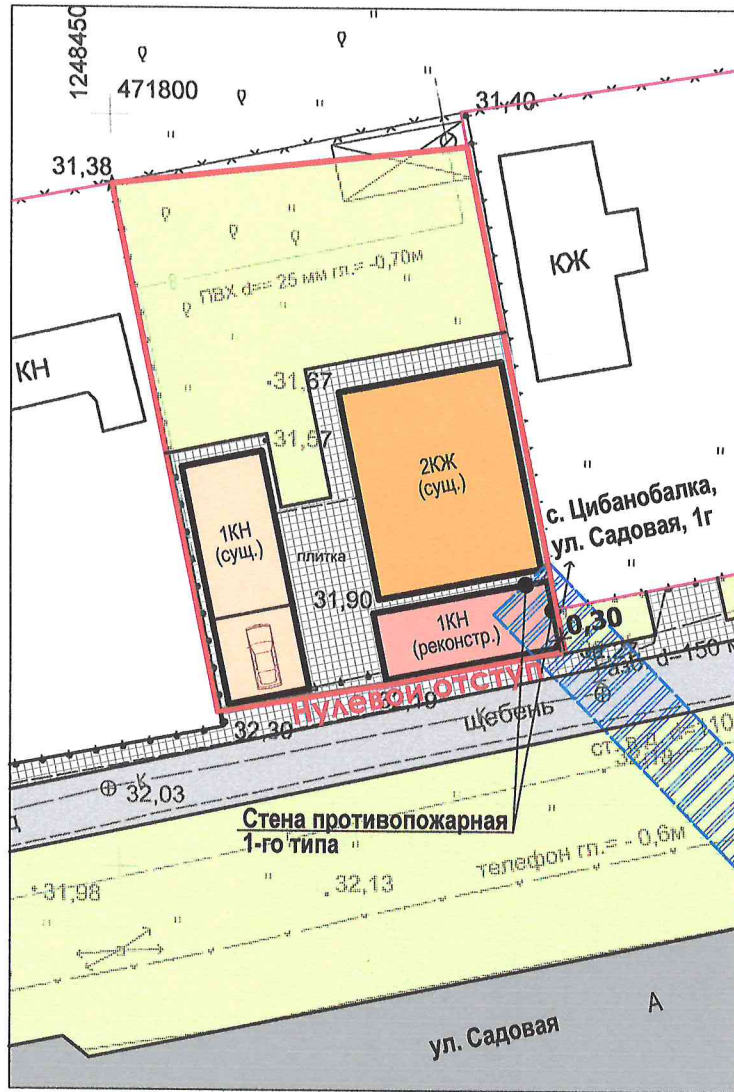
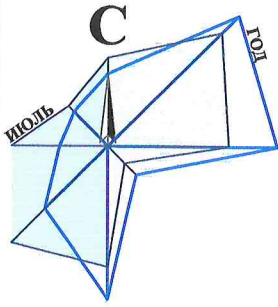
Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, можно сделать вывод о том, что расположение реконструируемого объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями, а именно:

- с отступом от границы смежного земельного участка по адресу: с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1Г – 0,30 м,
- с отступом от ул. Садовая – 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 жилого дома на данном земельном участке и со стороны смежного земельного участка по адресу: с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1Г, будут соблюдены.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					– ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Коп.уч.	Лист	№док		Подп.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0711001:114;
- - Смежные земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
- Объект капитального строительства в отношении которого запрашивается разрешение на отклонение;
- Охранная зона от существующих инженерных сетей - воздушной линии электропередач 0.4 кВ.

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



Рук. учр.	Ашихмин	Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0711001:114 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Цибанобалка, ул. Садовая, 1В	Стадия	Лист	Листов
Нач. отд.	Бугаева				
Схема земельного участка. М 1:500.			МБУ "УАИ"		