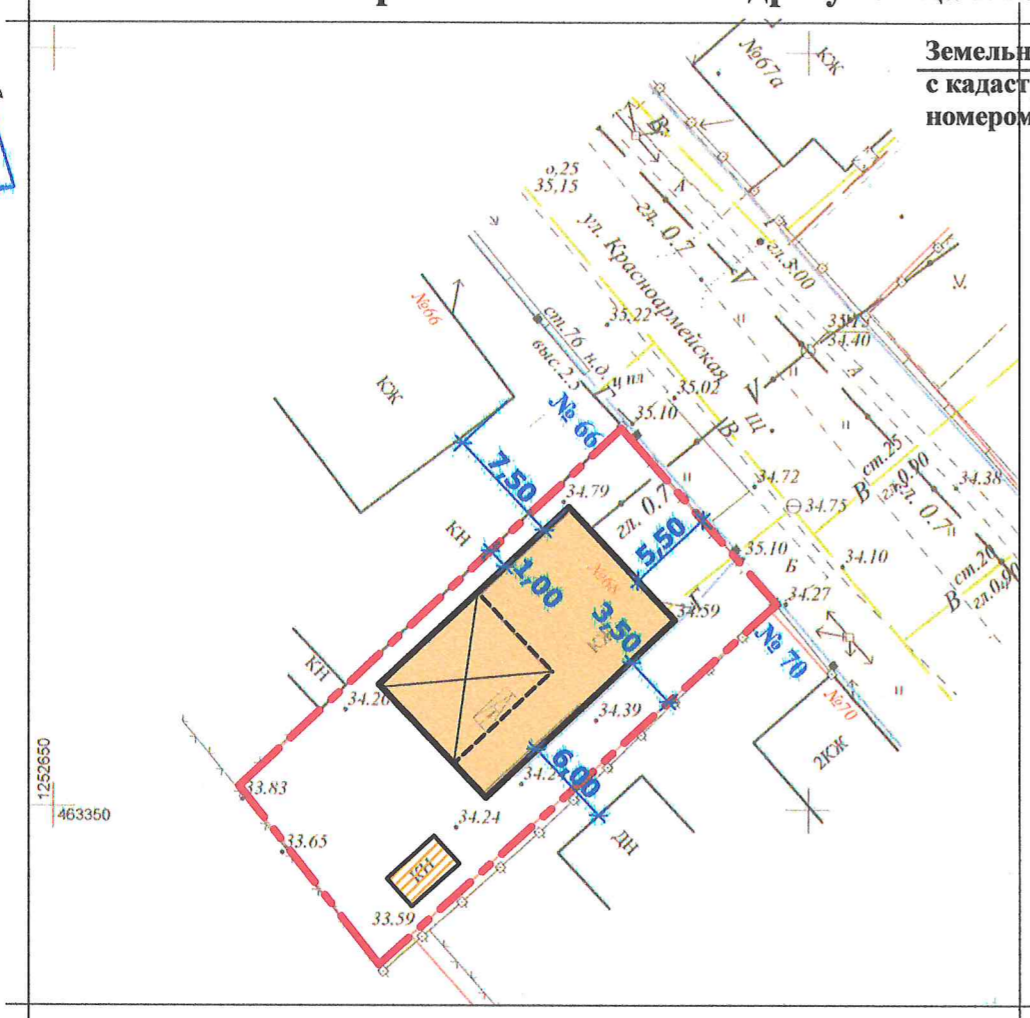
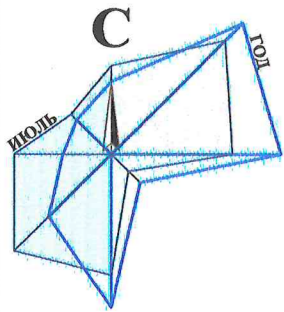


МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства,
 расположенного по адресу: ст-ца Анапская, ул. Красноармейская, 68 (23:37:0812001:1338)



Земельный участок
с кадастровым
номером 23:37:0812001:1338



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0812001:1338;
- Реконструируемое здание индивидуального жилого дома;
- Пристраиваемая часть реконструируемого здания индивидуального жилого дома;
- Существующее здание вспомогательного использования;

Ж-1Б - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С СОДЕРЖАНИЕМ ДОМАШНЕГО СКОТА И ПТИЦЫ
 Основные виды разрешённого использования, согласно Правил землепользования и застройки МО г-к Анапа

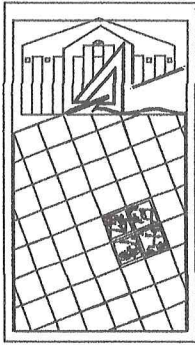
Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Для ведения личного подсобного хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 400м² / 25000м²; ▪ минимальные отступы от границ участка - 3м; ▪ максимальная высота жилого здания - 12м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
▪ Площадь земельного участка	м ²	533,00
▪ Количество этажей		3
▪ Общая площадь застройки	м ²	188,15
в том числе проектируемая	м ²	177,00
▪ Максимальная высота здания до конька крыши	м	12,00
▪ Процент застройки	%	35,30

Рук.учр. Юнаев		Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0812001:1338 по адресу: ст-ца Анапская, ул. Красноармейская, д. 68			
Нач.отд. Бугаева					
		Материал для экспозиции.	Стадия	Лист	Листов
			МБУ "УАиГ" МО г-к Анапа		

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

**Проектное обоснование отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства
на земельном участке
по адресу: ст-ца Анапская, ул. Красноармейская, д.68**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководителя учреждения


Р.Г. Юнаев

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

2020

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Красноармейская, д. 68.

Земельный участок, площадью 533,00м² с кадастровым номером 23:37:0812001:1338, расположен в центральной части ст-цы Анапской. Земельный участок располагается вдоль ул. Красноармейской.

Проектное обоснование отклонений от предельных параметров разрешённого строительства выполнено в соответствии с нормативной документацией:

- СП 42.13330.2011 «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;
- СП 55.13330.2011 «Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»;
- СП 51.13330.2011 «Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

2. Градостроительные и природные условия.

На момент обращения на земельном участке имеется:

- 1-но этажное здание индивидуального жилого дома, подлежащее реконструкции;
- 1-но этажное здание вспомогательного использования.

С северо-востока участок выходит на ул. Красноармейскую, шириной в границах кадастров – 17,00м.

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



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Юнаев			01.20г.	П	1	5
Разраб.		Бугаева			01.20г.			
Текстовая часть						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

Согласовано

Взам. Инв. №

Попр. и дата

Инв. № подл.

участок располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б).

Зона Ж-1Б в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешенными параметрами строительства для личного подсобного хозяйства:

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши – 12м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

3. Основные технические решения.

На момент обращения для создания более комфортных условий проживания предполагается начать реконструкцию здания индивидуального жилого дома с увеличением пятна застройки и доведения его этажности до 3-х этажей.

Площадь испрашиваемого земельного участка позволяет провести необходимые строительные работы, а так же выполнить благоустройство территории, необходимое для нормального функционирования основного объекта недвижимости, располагаемого на испрашиваемом земельном участке.

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

Согласно топографической съемке, выполненной ИП Лозовик Д.И. по состоянию на 11.11.2019г., смежные земельные участки на период обращения освоены полностью.

Реконструируемое здание индивидуального жилого дома, располагается с отступом от границы земельного участка, выходящую на главный фасад, со стороны ул. Красноармейской на расстоянии 5,50м. На расстоянии 1,00м от границ смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Красноармейская, д. 66. На расстоянии 3,50м от границ смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Красноармейская, д. 70.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующих проезжих частей ул. Красноармейской.

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 благоустраиваемой территории.

Хранение индивидуального легкового транспорта предусматривается на придомовой территории, в границах испрашиваемого земельного участка.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Открытые пространства, занятые инженерными коммуникациями, засеиваются смесью трав из мятлика лугового, овсяницы красной и райграса пастбищного.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Четырехкратная стрижка в течение вегетационного периода, что даст через 4-5 лет устойчивый, не вытаптываемый газонный слой. Особое внимание при озеленении территории уделяется исключению колючих, ядовитых растений и растений-аллергенов. Посадку деревьев производят на расстоянии 5,00м от стен проектируемого и существующих зданий, 2,00м от бортового камня проезжих частей и 1,00м от бортового камня тротуаров и площадок.

Мусороудаление от проектируемого здания жилого дома решается за счет «позвонковой» системы. К назначенному времени мусор в герметичных пакетах, весом не более 20кг, выносится к специализированному транспорту, подъезжающему по проезжей части ул. Красноармейской.

4. Архитектурно – строительные решения.

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

Расположение здания на участке выполнено с учетом сохранения, требуемой нормами, продолжительности инсоляции жилых помещений в проектируемом и существующих зданиях.

Высота этажа принята – 3000мм.

Для более архитектурной выразительности уровень чистого пола первого этажа устраивается приподнятым над проектируемым уровнем земли на высоту – 450мм, с устройством крылец на придомовой территории с количеством ступеней – 3 шт.

На первом этаже здания индивидуального жилого дома планируется организовать гостевую зону, зону отдыха, зону питания, зону размещения вспомогательных помещений, необходимых для обслуживания и содержания здания и прилегающей территории.

На 2-м и 3-м этажах будут располагаться жилые зоны – жилые комнаты, санузлы, коридоры.

5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0812001:1338	533,00м ²	-

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

						– ПЗУ.ТЧ	Лист 3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

Количество этажей	3	-
Площадь застройки	188,15м ²	-
в том числе реконструируемая	177,00м ²	-
Площадь покрытий	194,00м ²	-
Площадь озеленения	150,85м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	12,00м	12,00м
Процент застройки	35,30%	40%

6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Расположение здания индивидуального жилого дома 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 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»;

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».

С целью обеспечения собственника земельного участка и членов его семьи более комфортными условиями проживания, на испрашиваемом земельном участке предполагается начать реконструкцию здания индивидуального жилого дома с увеличением этажности и пятна застройки.

Согласно п.8.17 СП 4.13130.2013 «Планировочное решение малоэтажной жилой застройки (до 3 этажей включительно) должно обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 метров». Применение данного допуска стало возможным с учетом использования существующей проезжей части ул. Красноармейской. Проезжая части улиц, имеет щебеночное покрытие шириной 5,50м, с перспективой устройства асфальтобетонного покрытия. Проезжая

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

- ПЗУ.ТЧ

Лист

4

часть располагается на расстоянии 5,00м от испрашиваемого земельного участка и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к зданию индивидуального жилого дома.

Согласно п.4.13 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» «Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются».

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». Согласно Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г. № 123-ФЗ табл. 23 предел огнестойкости противопожарных преград для стен I типа составляет REI 150 (1.5 часа). Согласно таблице 10 «Пособия по определению пределов огнестойкости конструкций, пределов распространения огня по конструкциям и групп возгораемости материалов к СНиП II-2-80»:

- п.п.1 – стены и перегородки из сплошных и пустотелых керамических и силикатных кирпичей и камней по ГОСТ 379-79, 7484-78, 530-80 при толщине 12см достигают предел огнестойкости 2,5 часа;

- п.п.2 – стены и из естественных, легкобетонных и гипсовых камней, облегченных кирпичных кладок с заполнением легким бетоном, несгораемыми или трудносгораемыми материалами при толщине 12см достигают предел огнестойкости 1,5 часа;

- так же возможно применение других видов кладки из таблицы 10 с пределом огнестойкости противопожарных преград REI 150 (1.5 часа).

На данные допуски опирались при фактическом отступе в 1,00м со стороны смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Красноармейская, д. 66, так как стена реконструируемого здания с этой стороны в процессе реконструкции будет доведена до необходимых технических характеристик. Испрашиваемый отступ подтвержден нотариальным согласием № 23 АВ 0092626 смежных землепользователей по адресу: ст-ца Анапская, ул. Красноармейская, д. 66 на минимальный отступ от общей межи в 1,00м.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

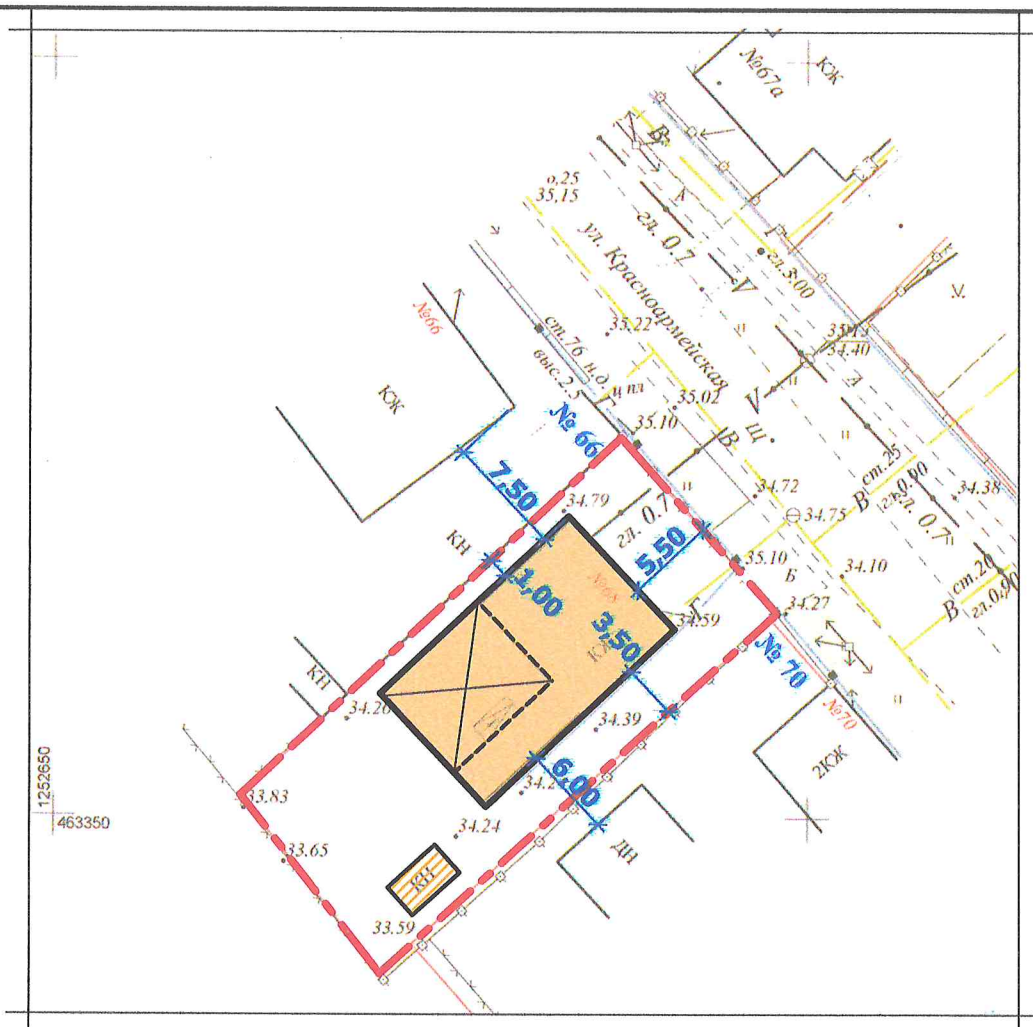
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата





– ПЗУ.ТЧ

Лист

5



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0812001:1338;
-  - Реконструируемое здание индивидуального жилого дома;
-  - Пристраиваемая часть реконструируемого здания индивидуального жилого дома;
-  - Существующее здание вспомогательного использования;

Взамен инв. N			
Подпись и дата	Рук.учр. Юнаев		Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: ст-ца Анапская, ул. Красноармейская, 68
	Нач.отд. Бугаева		
Инв. N подл.			Стадия Лист Листов МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"

Схема отклонения.
М 1:500.