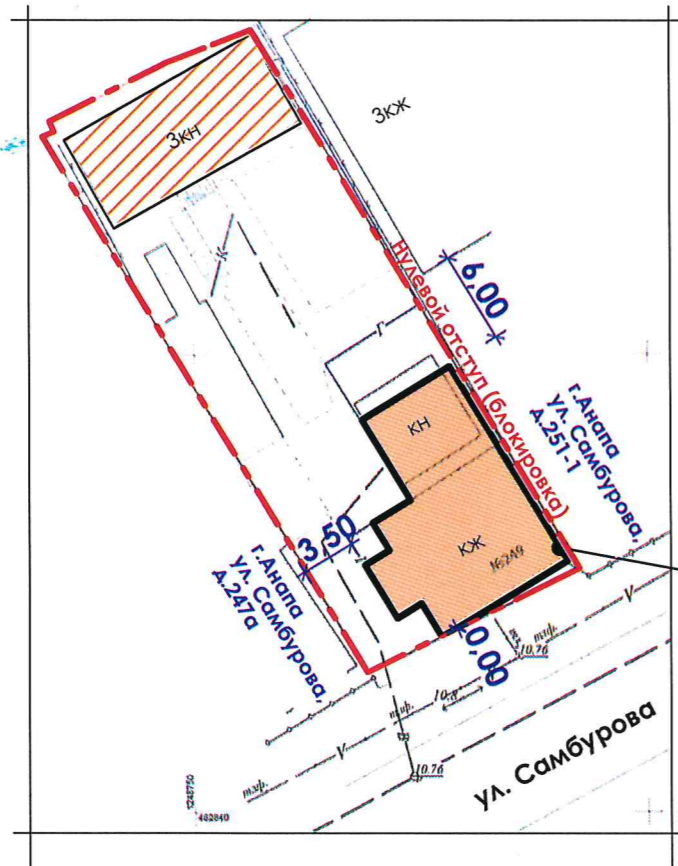
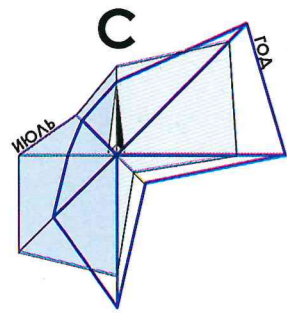


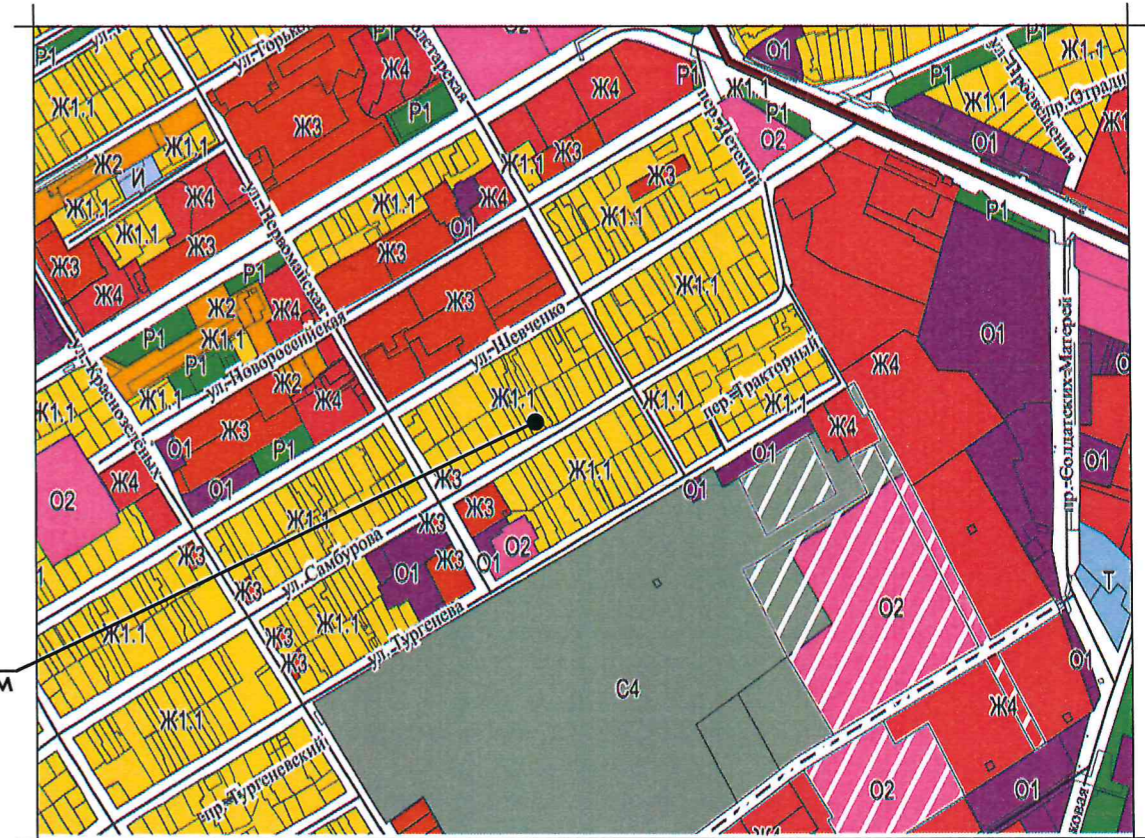
# МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0104009:51 по адресу: г. Анапа, ул. Самбурова, 249.



Противопожарная стена I-го типа

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104009:51



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104009:51;
- реконструируемое здание индивидуального жилого дома;
- существующие здания вспомогательного назначения;

**Ж1.1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами**  
Основные виды разрешенного использования, согласно Правил землепользования и застройки МО г-к Анапа

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 600м<sup>2</sup>/ 5000м<sup>2</sup>;</li> <li>▪ минимальные отступы от границ участка - 3м;</li> <li>▪ максимальная высота объекта - 20м;</li> <li>▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</li> </ul>

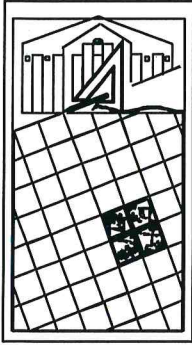
## ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
▪ Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104009:51	м <sup>2</sup>	649,00
▪ Количество этажей		3
▪ Площадь застройки, в т.ч. реконструируемого здания	м <sup>2</sup>	253,00
▪ Процент застройки	%	150,00
		39

И.о.рук. Темирев	<b>Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104009:51 по адресу: г. Анапа, ул. Самбурова, 249</b>			
Нач.отд. Бугаева				
	Материал для экспозиции.	Стадия	Лист	Листов
		МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"		



ВЗРАЩЕН 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: г. Анапа, ул. Самбурова, 249**

**Схема планировочной организации земельного участка**

И.о. руководителя учреждения



**А.Е. Темирев**

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

## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	<b>Текстовая часть</b>	
1	Общая часть.	
2	Градостроительные и природные условия.	
3	Основные технические решения.	
4	Архитектурно-строительные решения.	
5	Технико-экономические показатели	
6	Обоснование отклонений от предельных параметров разрешённого строительства.	
	<b>Графическая часть</b>	
	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

– ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
И.о.рук.		Темирев			15.09.22
Разраб.		Бугаева			15.09.22



Содержание.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

МБУ «УАиГ МО  
г-к Анапа»

## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Самбулова, 249.

Земельный участок, площадью 649,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0104009:51 находится в общей долевой собственности. Земельный участок располагается в центральной части г. Анапа, вдоль ул. Самбулова.

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 занят 3-я зданиями: 1-но этажным индивидуальным жилым домом и вспомогательными зданиями и сооружениями. Земельный участок и здания, строения и сооружения, располагающиеся на нём, находятся в общей долевой собственности у двух собственников по правам наследования или дарения.

С юго – востока участок выходит на ул. Самбулова, шириной в границах кадастров – 18,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными под индивидуальную жилую застройку и объекты гостиничного обслуживания.

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 основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,

– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
И.о. рук.		Темирев			15.09.22	П	1	6
Разраб.		Бугаева			15.09.22			
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Самбулова, 249								
Текстовая часть						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		



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



Мусороудаление от реконструируемого здания жилого дома решается за счет «позвонковой» системы.

#### 4. Архитектурно – строительные решения.

Новый архитектурный облик реконструируемого 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 главного фасада, с целью обеспечения архитектурной выразительности и привлекательности.

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

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 планируется организовать гостевую зону, зону отдыха, зону питания, зону размещения вспомогательных помещений, необходимых для обслуживания и содержания здания и прилегающей территории.

На втором этаже располагается жилая зона – жилые комнаты, санузлы, коридоры.

Третий этаж предназначен для размещения жилых комнат, санузла, тренажерного зала, холла и вспомогательных помещений.

#### 5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104009:51	649,00м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	3	-
Общая площадь застройки, в том числе реконструируемая	253,00м <sup>2</sup> 150,00м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	195,00м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	201,00м <sup>2</sup>	-
<b>Максимальная высота здания до конька крыши</b>	<b>12,50м</b>	<b>20,00м</b>
<b>Процент застройки</b>	<b>39%</b>	<b>50%</b>

Взам. И/не. №

Подп. и дата

И/не. № подл.

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

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

## 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 42.13330.2016 «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».

**Земельный участок площадью 649,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0104009:51 находится в общей долевой собственности у 2-х собственников. Реконструируемое здание индивидуального жилого дома частично располагается по красной линии ул. Самбунова с учетом сложившейся линии застройки.**

С целью обеспечения 2-х собственников изолированными жилыми помещениями, на испрашиваемом земельном участке предполагается начать реконструкцию 1-но этажного жилого дома с увеличением пятна застройки за счет объединения жилого дома с хозяйственным блоком, и надстройкой 2-го и 3-го этажей над ними.

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. Самбунова. Проезжая часть ул. Самбунова, имеет твердое, асфальтобетонное покрытие, шириной 7,50м. Проезжая часть располагается на расстоянии 6,00м от испрашиваемого земельного участка и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к реконструируемому зданию.

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

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

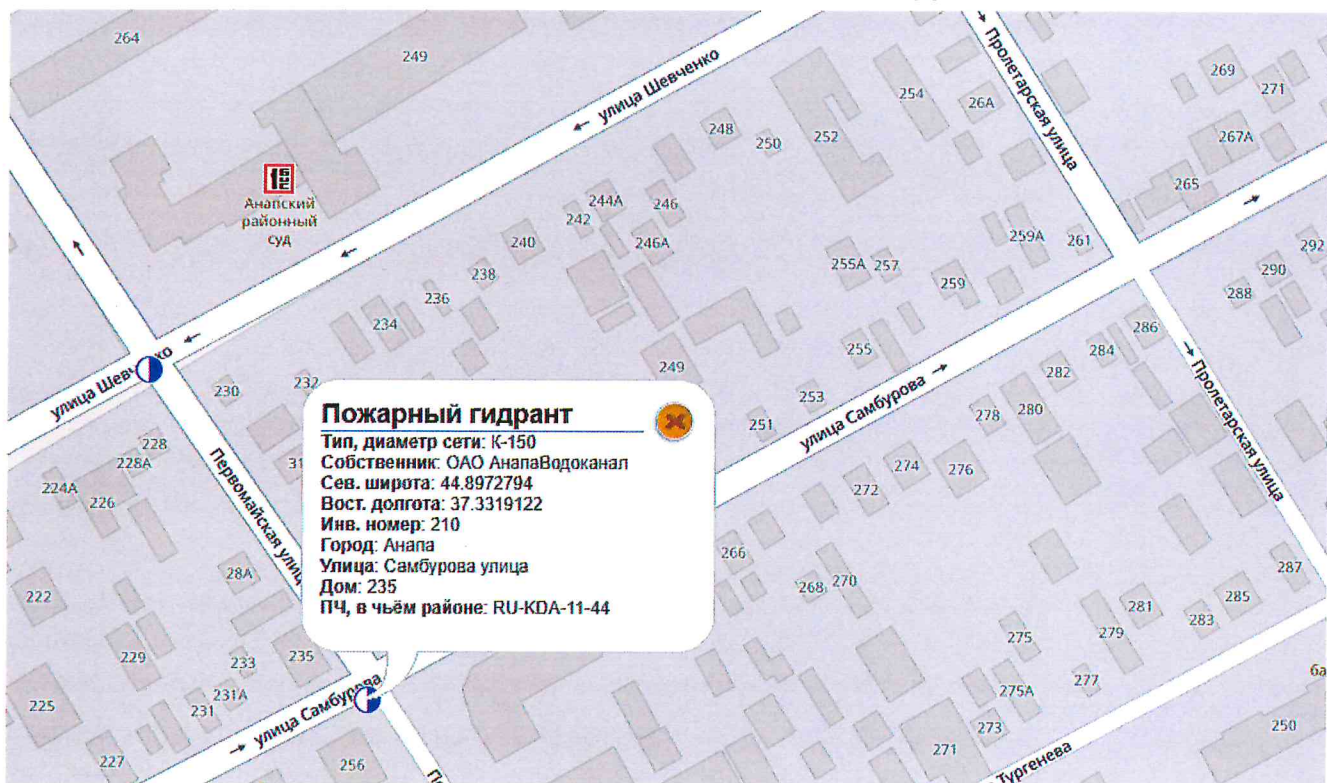
постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются».

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». На данный допуск опирались, с учетом нотариального согласия № 23AB2842406 от 19.07.2022 смежного землепользователя на данное расположение реконструируемого здания и доведения стен реконструируемого здания до нормативных показателей.

Согласно п.4.13 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между домами, домами и хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются при применении противопожарных стен. Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). При блокировании жилых домов соседних участков следует учитывать требования, предъявляемые к устройству противопожарных преград между жилыми блоками зданий класса Ф1.4».

В непосредственной близости от проектируемого земельного участка, на пересечении ул. Самбурова и ул. Первомайской располагается пожарный гидрант № 210, согласно прилагаемой схемы. Пожарный гидрант располагается на расстоянии 160,00м от испрашиваемого объекта реконструкции.

### СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОЖАРНОГО ГИДРАНТА № 210.



Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

5



**На основании вышесказанного заявителя обязуются:**

При выполнении реконструкции здания индивидуального жилого дома стена здания со стороны смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Самбунова 251-1 будет выполнена противопожарной 1-го типа.

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».

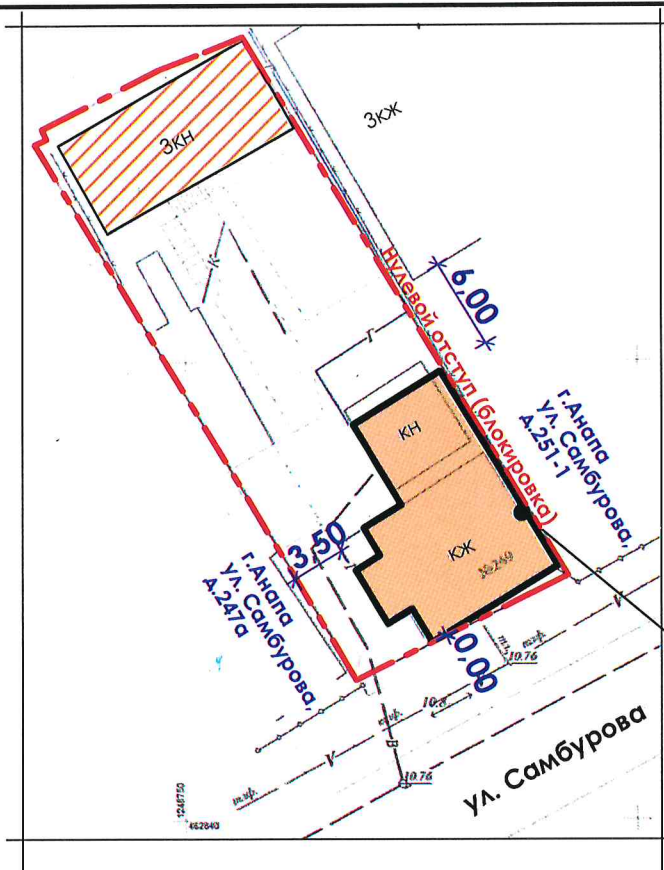
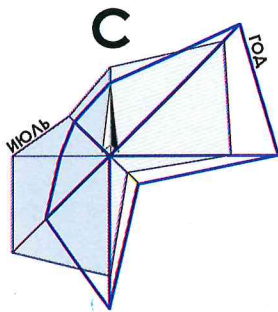
Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

6



Противопожарная стена I-го типа

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**



- граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104009:51;



- реконструируемое здание индивидуального жилого дома;



- существующие здания вспомогательного назначения;



И.о.рук. Темисов  
Нач.отд. Бугаева

**Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г.Анапа, ул. Самбурова, 249**

И.о.рук.	Темисов
Нач.отд.	Бугаева
И.о.рук.	
Нач.отд.	
И.о.рук.	
Нач.отд.	

Схема отклонения.  
М 1:500.

Стадия	Лист	Листов
МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"		