

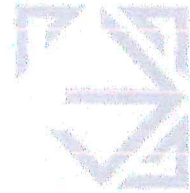
ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЭКСПЕРТ ГРУПП»

Общество с ограниченной ответственностью

ИНН / ОГРН 2301097776 / 1182375074320

353440, г-к Анапа, ул. Краснодарская, 44

т. 8 (933) 666-66-99



ЭКСПЕРТ ГРУПП
ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

*Проектное обоснование отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства
на земельном участке
по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256а*

*Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства
(реконструкции) объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул.
Новороссийская, 256а*

05.2021-ПО

Генеральный директор
ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»



А.В. Фатеева

2021г.

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть	Прим.
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	
Графическая часть	
Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256а	

Лист № _____
 Подпись и дата

05.2021-ПО

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Ген директор		Фатеева			05.21	П	1	1
Разработчик		Могова			05.21			
Содержание						000 ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		

1. Общая часть.

Местоположение объекта - Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа ул. Новороссийская, 256а.

Земельный участок, площадью 274 м² с кадастровым номером 23:37:0104006:1382, расположен в северо-восточной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Новороссийской.

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 сельские поселений»;
- СП 4.13130.2013 «Система противопожарной защиты, Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно планировочным и конструктивным решениям», изменение №1 (приказ № 89 О' 14.02.2020г. министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий);
- 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:

- одноэтажный жилой дом (лит.А) – реконструируемый жилой дом
- двухэтажный жилой дом с мансардой (лит.Д)

(согласно Технического паспорта от 13.08.2020г. № 39681/164)

С северо-запада участок выходит на ул. Новороссийскую, шириной в границах, сведения о которых содержатся в ЕГРН- 7,60 м.

С северо-восточной и юго-западной стороны земельный участок граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 23:37:0104006:1383, 23:37:0104006:100, с видом разрешенного использования- индивидуальная жилая застройка.

Согласно сведениям Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа), земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104006:1382 расположен в территориальной зоне Ж-СПР (Зона смешанной плотной жилой застройки).

Зона Ж-СПР в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и

№ документа	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	05.2021-ПО			
							Стадия	Лист	Листов	
№ листа	Ген. директор		Баталова				Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256а	П		4
	Разработал		Могоба					ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		
							Текстовая часть			

строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства (в случае размещения объекта индивидуального жилищного строительства к нему применяются положения, указанные в примечании зоны Ж-1А):

- минимальные отступы от границы земельного участка - 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши - 20м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60.

В сложившейся застройке при ширине участка 12м и менее (ширина рассматриваемого земельного участка 7,60 м) с по санитарно-бытовым условиям для строительства жилого дома отступ от границ соседнего участка составляет:

1,5 м для двухэтажного жилого дома (при условии, что расстояние от проектируемого объекта до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.)

3. Основные технические решения

Неблагоприятными условиями являются наличие существующей застройки земельного участка, недостаточная ширина земельного участка для соблюдения регламентируемых отступов.

Реконструируемое здание располагается с нулевым отступом от границы участка со стороны главного фасада - вдоль ул. Новороссийской.

Со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104006:1383 реконструируемое здание располагается на расстоянии от 0 до 0,96 м от общей границы, со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104006:100 реконструируемое здание располагается на расстоянии от 1,13 до 1,76 м от общей границы.

Планируемая реконструкция жилого дома (лит.А) предусматривает изменение этажности здания (до 2х этажей) без изменения наружных размеров объекта капитального строительства.

Расстояние между жилыми домами № 256а и 256 по ул. Новороссийской составляет 0,97 м, расстояние между жилым домом № 256а и нежилым строением на смежном земельном участке № 258 по улице Новороссийской составляет 2,23 м.

Согласно топографической съемке, выполненной ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП» по состоянию на 21.05.2021 г., смежные земельные участки на период обращения полностью застроены.

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

Расстояние между существующим двухэтажным жилым домом с мансардой (лит.Д) и реконструируемым одноэтажным жилым домом (лит. А) составляет 6м.

4. Архитектурно - строительные решения

05.2021-ПО

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256а	Стадия	Лист	Листов
Ген директор		Фатеева		<i>[Подпись]</i>	05.21		Текстовая часть	П	
Разработал		Мосова		<i>[Подпись]</i>	05.21	ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»			

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, с учетом его места расположения, будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения его архитектурной выразительности и привлекательности.

Высота этажа принята - 3000мм.

Планируется выполнить строительные работы по усилению конструктивной схемы здания (усилению бетонного фундамента, усилению несущих конструкций здания).

5. Техничко-экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104006:1382	274	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки, кв.м.	131	-
в том числе реконструируемая	69,9	-
Площадь покрытий	-	-
Площадь озеленения	-	-
Максимальная высота здания до конька крыши	6,00 м	20,00 м
Процент застройки	47.8 %	60

6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 21 декабря 2004 г. N 190-ФЗ «Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше, установленных градостроительным регламентом, минимальных размера 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».

Собственник земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104006:1382 предполагает

05.2021-ПО

Изм.	Кол.	Лист	Издок	Объем	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256а	Стадия	Лист	Листов
Ген директор	Фатеева						П		4
Разработал	Носова					Текстовая часть	000 ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		

Взам инв №

Годового и квартального

Инв № подл

начать реконструкцию одноэтажного жилого дома, в ходе реконструкции будет произведена надстройка одного жилого этажа. От фасадной границы участка (от территории общего пользования) до планируемой реконструкции двухэтажного жилого дома расстояние составляет 0 м. Расстояние между жилыми домами № 256а и 256 по ул. Новороссийской составляет 0,97 м, расстояние между жилым домом № 256а и нежилым строением на смежном земельном участке № 258 по улице Новороссийской составляет 2,23 м.

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 возможно с учетом использования существующей проезжей части ул. Новороссийской. Проезжая часть улицы шириной 6,50 м, имеет асфальтобетонное покрытие, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая часть располагается на расстоянии 8,50 м от реконструируемого здания, что полностью обеспечивает доступ пожарной машины к основному объекту пожаротушения.

Согласно п. 8.1, п.п. «б» СП 4.13130.2013 (измененная редакция, Изм. № 1) подъезд пожарных автомобилей к зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине с одной продольной стороны, если оконные проемы всех помещений выходят на сторону пожарного подъезда.

Все помещения в реконструируемом здании, где предполагается нахождение людей, будут ориентированы в сторону ул. Новороссийской.

Согласно п.5.3.2 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной жилой застройке должны составлять не менее 6,00 м».

Испрашиваемый отступ размером менее установленного норматива от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256 и г. Анапа, ул. Новороссийская, 258 должен быть подтвержден согласиями собственников данных земельных участков.

Стены реконструируемого жилого дома (со стороны смежных земельных участков) запроектированы капитальные, кирпичные без оконных проёмов, кровля реконструируемого жилого дома оборудуется устройствами для снегозадержания, желобами и водосточными трубами для водоотведения. Между существующим жилым домом по ул. Новороссийская 256 и жилым домом по ул. Новороссийская, 256а заливается отмостка из бетона с уклоном для стока дождевой воды в сторону улицы Новороссийской.

05.2021-ПО

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
1					

Изм. Кол. Лист № док. Подпись Дата

1 1 1 1 1 1

1 1 1 1 1 1

1 1 1 1 1 1

1 1 1 1 1 1

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256а

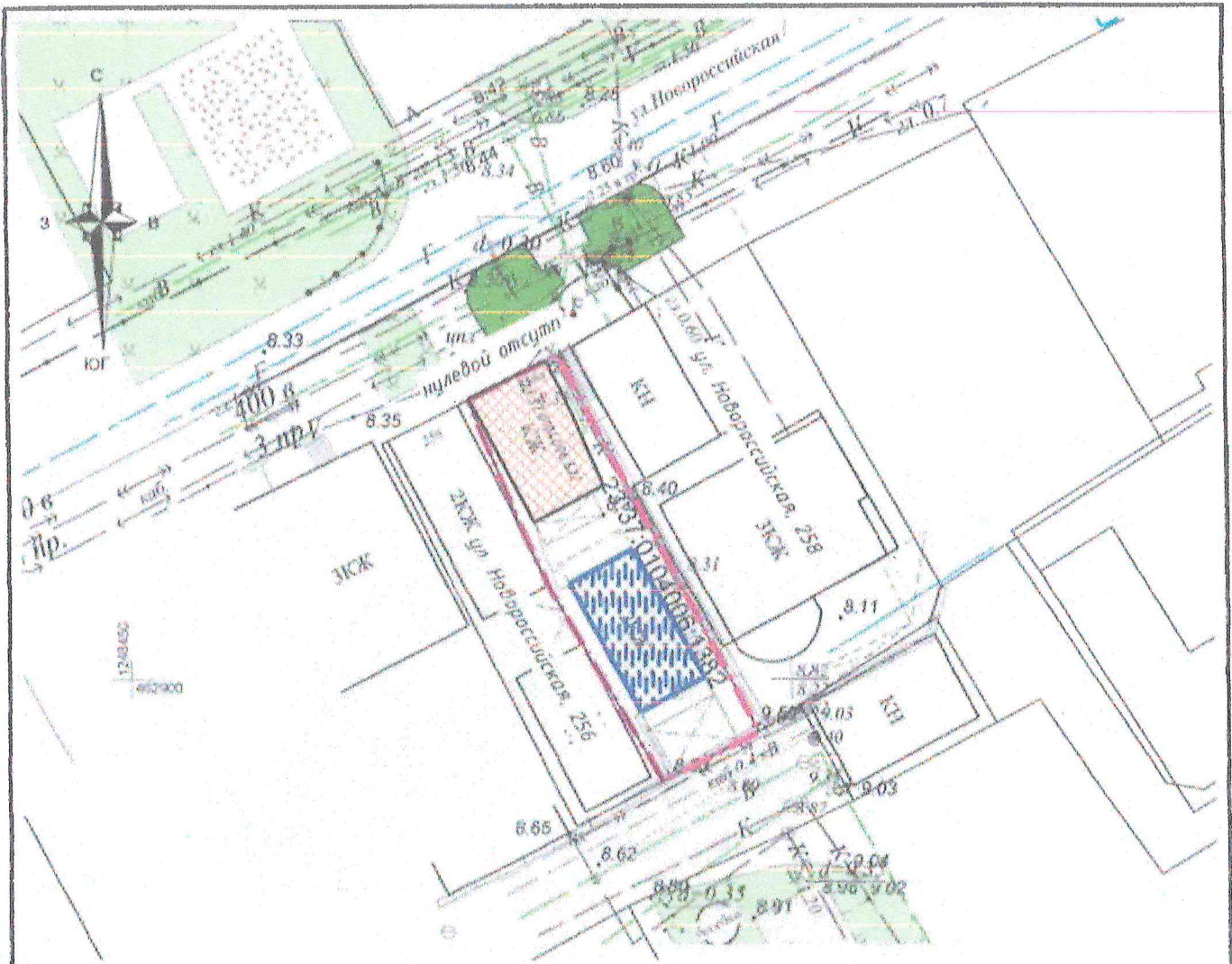
Стадия Лист Листов

П 1 4

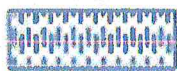
000

ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»

Текстовая часть



жилое здание реконструируемое



жилое здание существующее

----- граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104006:1382

Инв. № 100/2021-05
 Дата и время
 Инв. № 100/2021-05

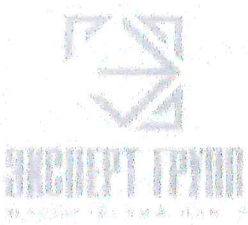
						05.2021-ПО		
						Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (реконструкции) по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256а		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Ген директор	Фатеева		<i>[Signature]</i>	05.21			
	Разработал	Могова		<i>[Signature]</i>	05.21			
Схема отклонения М 1:500						000 ЮЦ "ЭКСПЕРТ-ГРУПП"		



ООО ЮЦ "ЭКСПЕРТ ГРУПП"

Свидетельство №СРО-И-035-26102012 от 03.08.2020 г. (Ассоциация СРО «МРИ»)

Объект: Топографическая съемка земельного участка,
расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа,
ул. Новороссийская, 256а



Ген.директор	Фатеева А.В.		Заказчик:
--------------	--------------	--	-----------

Система координат	МСК-23	Масштаб 1 : 500	Дата 21.05.2021	Лист №1
Система высот	Балтийская			
Исполнитель	Большаков П.В.			

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«17» июля 2020 г.

№1669

АССОЦИАЦИЯ ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»

(АССОЦИАЦИЯ ЭАЦП «ПРОЕКТНЫЙ ПОРТАЛ»)

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

115114, г. Москва, Дербеневская наб., д. 11, www.srogrp.ru, info@srogrp.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-019-26082009

выдана Обществу с ограниченной ответственностью Юридический центр «ЭКСПЕРТ ГРУПП»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью Юридический центр «ЭКСПЕРТ ГРУПП» (ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2301097776
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1182375074320
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	353424, РФ, Краснодарский край, Анапский район, с. Джигинка, ул. Советская, д. 148
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	П-019-2301097776
2.2. Дата регистрации юридического лица или	17.07.2019 г.



индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	16.07.2019 г., №51
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17.07.2019 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
17.07.2019 г.	---	---

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет



		300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---
е) простой	---	---

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	---	---

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Генеральный директор

С.В. Голубев

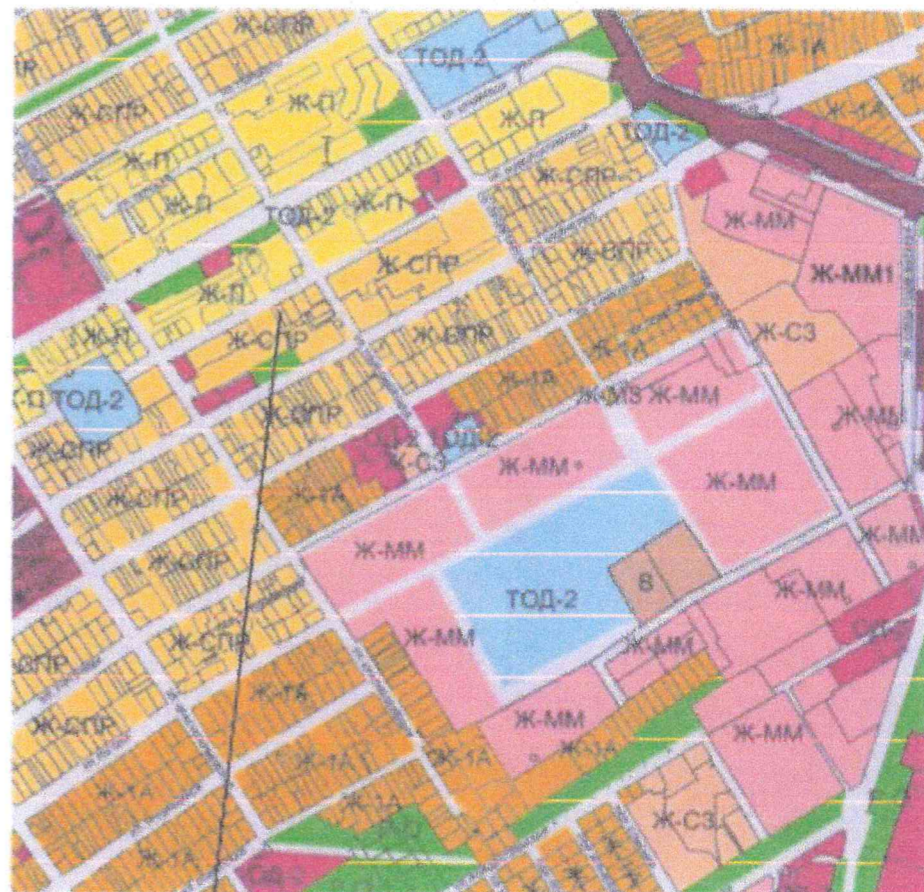
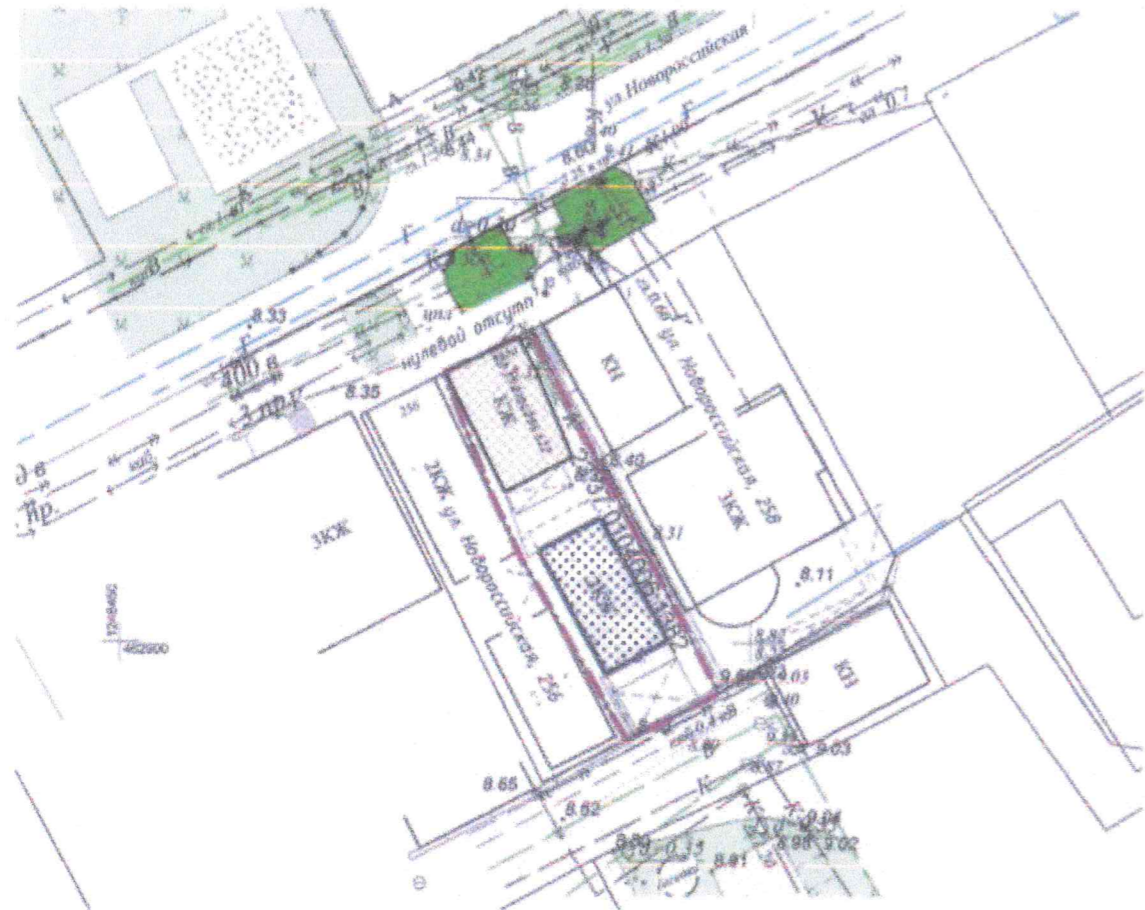

(подпись)

М.П.



МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ ПРАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по предоставлению разрешения на отклонение параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256а



- жилое здание реконструируемое
- жилое здание существующее
- граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104006:1382

земельный участок
с КN[№] 23:37:0104006:1386

Ж - СПР. Зона смешанной плотной жилой застройки.
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, согласно Правил землепользования и застройки МО г-к Анапа

Технико-экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0104006:1382	274	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки, кв.м	131	-
в том числе реконструируемая	69,9	-
Площадь покрытий	-	-
Площадь озеленения	-	-
Максимальная высота здания до конька крыши	6,00 м	20,00 м
Процент застройки	47,8 %	60

Наименование вида	Предельные размеры
Для индивидуального жилищного строительства	-размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 300/5000 кв.м.
	-минимальные отступы от границ участка - 3 м
	-максимальная высота здания - 20 м
	-максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0104006:1382 по адресу: г. Анапа, ул. Новороссийская, 256а					
Имя	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Ген. директор		Фатеева			
Разработал		Масова			
Материал для экспозиции					000 ЮЦ "ЭКСПЕРТ ГРУПП"

Взам. инв. N
Подп. и дата
Инд. N подл.