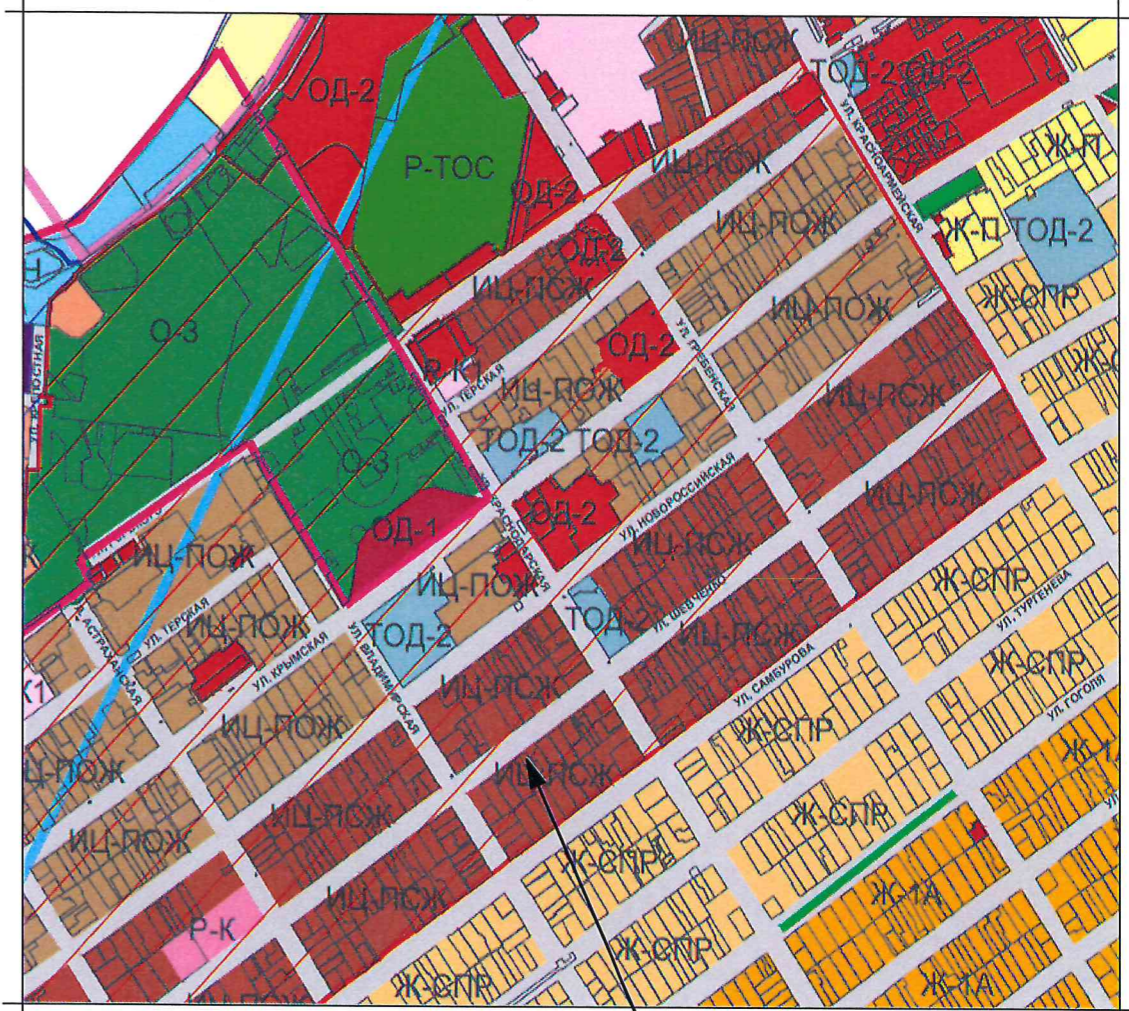
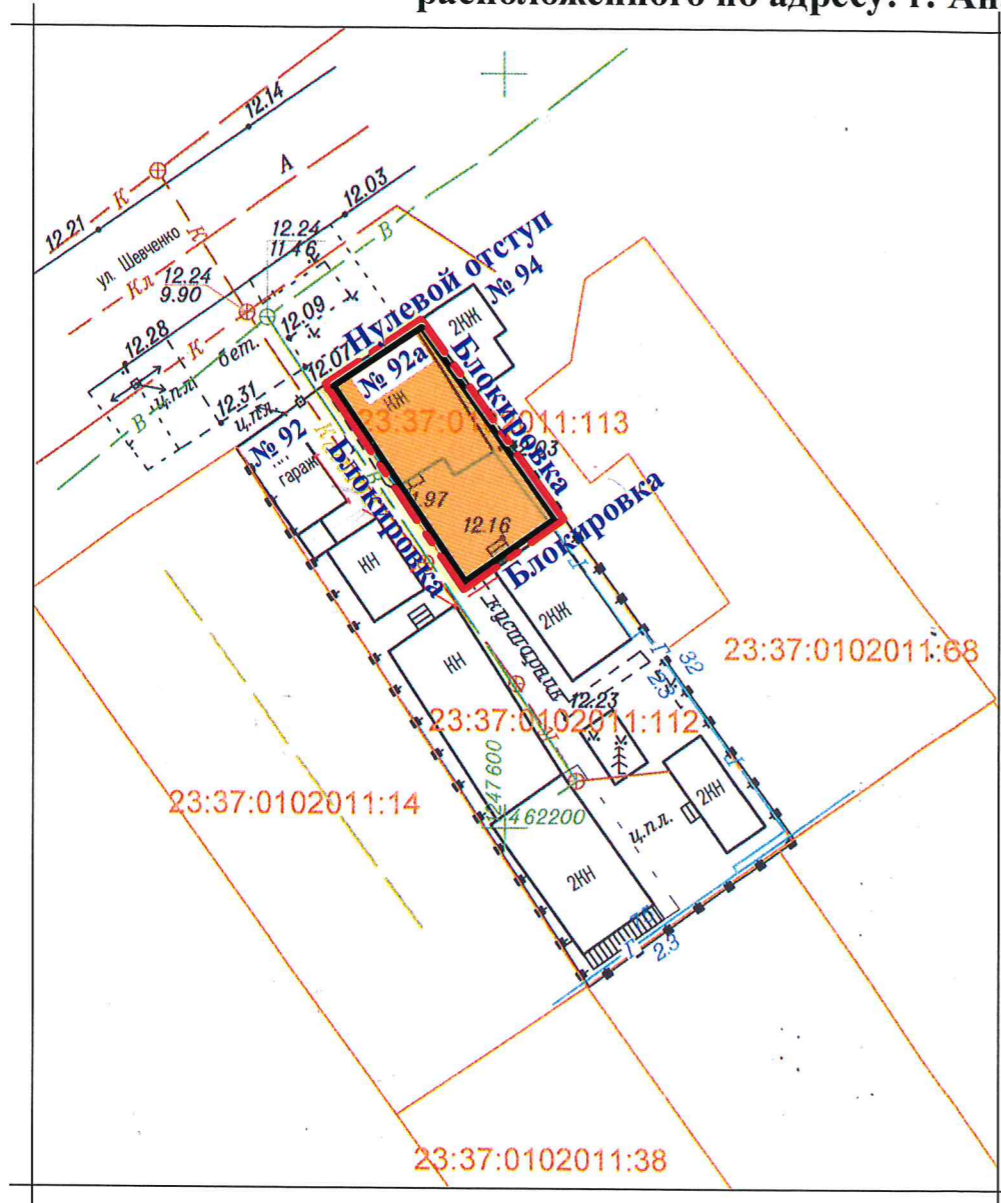
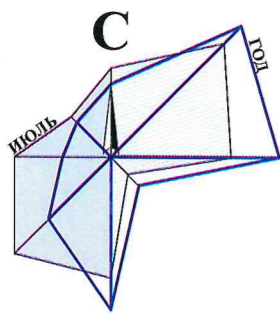


МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства,
 расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, д. 92а (23:37:0102011:113)



Земельный участок
с кадастровым номером 23:37:0102011:113

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102011:113;
- Проектируемое здание индивидуального жилого дома;

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Площадь земельного участка ▪ Количество этажей ▪ Общая площадь застройки ▪ Процент застройки 	<p align="center">м²</p> <p align="center">м²</p> <p align="center">%</p>	<p>127,00</p> <p>3</p> <p>127,00</p> <p>100</p>

ИЦ-ПСЖ - ЗОНА СМЕШАННОЙ ОСОБО ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

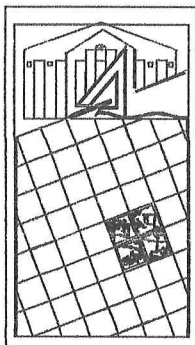
Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 300м² / 5000м²; ▪ минимальные отступы от границ участка - 3м; ▪ максимальная высота объекта - 20м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60.

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



Рук.учр.	Ашихмин
Нач.отд.	Бугаева

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102011:113 по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, д. 92а		
Стадия	Лист	Листов
Материал для экспозиции.		
МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"		



**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. Шевченко, 92а**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.О.Новикова

Согласовано			

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

2018

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Шевченко, д. 92а.

Земельный участок, площадью 127,00м² с кадастровым номером 23:37:0102011:113, расположен в центральной части г-к Анапа. Земельный участок располагается вдоль улицы Шевченко.

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 многоквартирные»;
- СП 51.13330.2011 "Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

2. Градостроительные и природные условия.

На земельном участке, согласно топографической съёмке выполненной ИП Даниловым М.И., располагается основное здание – 1-но этажное здание индивидуального жилого дома, подключенное к сетям инженерного обеспечения.

На момент обращения земельный участок находится в общей долевой собственности у двух собственников. Здание, располагающееся на нём, так же принадлежат двум собственникам.

С северо-запада участок выходит на городскую улицу Шевченко, шириной в границах кадастров – 22,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными под индивидуальную жилую застройку и полностью освоенными.

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

- ПЗУ.ТЧ									
Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подп.	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, д. 92а	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Новикова			16.03.18		П	1	5
Разраб.		Бугаева			16.03.18				
Текстовая часть							МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		



В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне, выделенной для формирования территории жилой застройки с рекреационными функциями в историческом центре города (ИЦ-ПСЖ).

Зона ИЦ-ПСЖ в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от красной линии улиц – 3 м,
- минимальные отступы от красной линии проездов – 3 м;
- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство здания индивидуального жилого дома взамен старого, 1-но этажного, морально устаревшего.

Строительство проектируемого здания будет производиться в основном вручную с внутренних инвентарных подмостей, с применением частично средств малой механизации. Подвоз строительных материалов будет производиться малыми партиями, с учетом выработки за одну смену.

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

Смежные земельные участки, выделенные под индивидуальную жилую застройку, на момент обращения полностью освоены, согласно топографической съемки, выполненной ИП Даниловым М.И.. Сложившаяся линия застройки по данным участкам совпадает с границами земельных участков. Ближайшие здания, расположенные на смежных земельных участках, стоят по общей меже с испрашиваемым земельным участком.

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

Хранение индивидуального легкового транспорта предусматривается за счет встроенного в проектируемый жилой дом гаража. Выезд в гараж будет оборудован ролетными воротами, не создающими препятствий пешеходному движению по ул. Шевченко.

Мусороудаление от проектируемого индивидуального жилого дома решается по общегородской системе (за счет «позвонковой» системы).

Изм. № подл. Подп. и дата. Езам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

4. Архитектурно – строительные решения.

При строительстве 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 здании.

Высота этажа принята – от 3000мм.

Для более архитектурной выразительности уровень чистого пола первого этажа устраивается приподнятым над проектируемым уровнем земли на высоту – 450мм, с устройством внутренних крылец.

С учетом малой площади земельного участка, на первом этаже здания планируется организовать гостевую зону, зону отдыха, зону питания, зону размещения вспомогательных помещений, необходимых для обслуживания и содержания здания.

На втором и третьем этажах будут располагаться жилые зоны – жилые комнаты, санузлы, коридоры, игровая комната, кабинет.

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.

5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102011:113	127,00м ²	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	127,00м ²	-
Общая площадь здания проектируемая	314,00м ²	-
Строительный объем проектируемого здания	942,00м ²	-
Площадь покрытий	-	-
Площадь озеленения	-	-
Максимальная высота здания до конька крыши	11,50м	12,00м
Процент застройки	100%	60%

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

Изм.	Код.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Расположение проектируемого 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»;

С целью улучшения жилищных условий, на испрашиваемом земельном участке предполагается начать строительство нового здания индивидуального жилого дома, так как существующее здание жилого дома одноэтажное, морально устарело и полностью не обеспечивает комфортные условия проживания в нём.

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». Испрашиваемый земельный участок по главному фасаду, со стороны ул. Шевченко, имеет ширину менее 12,00м. Размеры земельного участка и его площадь позволяют правообладателям этого земельного участка обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

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. Шевченко. Существующая проезжая часть ул. Шевченко, имеет двухслойное асфальтобетонное покрытие на щебеночном основании, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Ширина проезжей части – 9,00м. Проезжая часть ул. Шевченко проходит на расстоянии 8,00м от испрашиваемого земельного участка и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к проектируемому зданию.

Согласно п. 4.13 СП 4.13130.2013 «Допускается группировать и блокировать жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

– ПЗУ.ТЧ

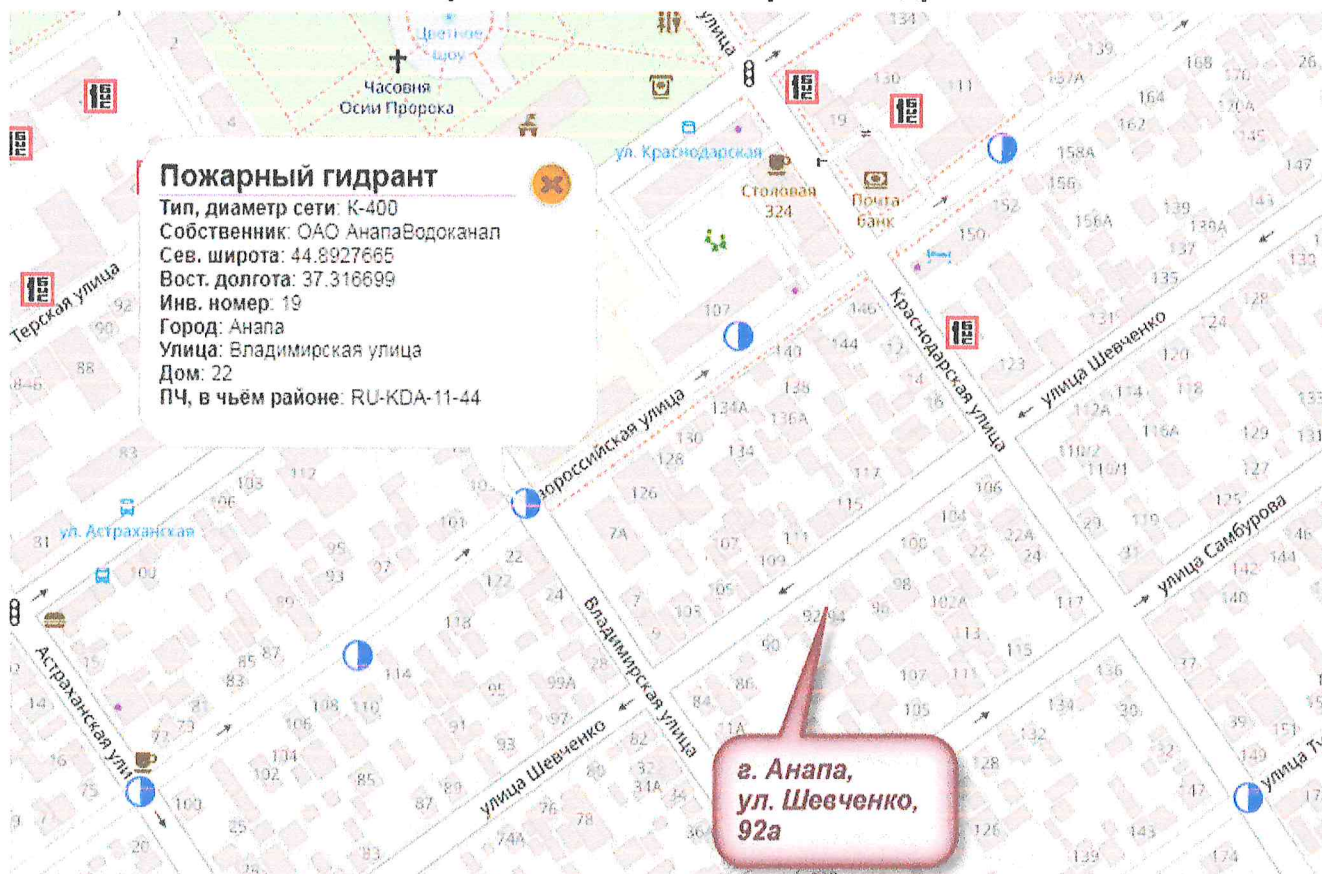
Лист

4

каждой группе не нормируются». На данный допуск опирались, с учетом нотариальных согласий № 23 АА 7925834, № 23 АА 7750729, № 23 АА 7925835 смежных землепользователей на блокировку с учетом расположения соседних зданий индивидуальных жилых домов по общей с испрашиваемым земельным участком границе.

Ближайший пожарный гидрант № 19, располагается на пересечении ул. Владимирской с ул. Новороссийской, согласно прилагаемой схемы.

Схема расположения пожарного гидранта



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

Изм.	Коп.уч.	Лист	Подп.	Дата	- ПЗУ.ТЧ	Лист
						5

