

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 земельных участках с кадастровыми номерами
23:37:1004001:2920 и 23:37:1004001:2921
по адресу: с. Варваровка, ул. Школьная**

Руководитель учреждения



Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Текстовая часть	
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. М 1:500.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подпись	Дата	– ПЗУ.С	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.				Ашихмин	10.2021г.	Содержание	П	1	1
Разраб.				Бугаева	10.2021г.		МБУ «УАнГ МО г-к Анапа»		



1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Варваровка, ул. Школьная.

Земельный участок, площадью 300,00м², с кадастровым номером 23:37:1004001:2920 и земельный участок, площадью 303,00м², с кадастровым номером 23:37:1004001:2921, расположены в восточной части с. Варваровка. Земельные участки располагаются вдоль ул. Школьной.

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, площадью 300,00м², с кадастровым номером 23:37:1004001:2920 и земельный участок, площадью 303,00м², с кадастровым номером 23:37:1004001:2921, свободны от застройки. Со стороны задних фасадов земельные участки обременены охранной зоной от высоковольтной линии электропередач, шириной 10,00м в каждую сторону.

С южной стороны земельные участки выходят на ул. Школьную, переменной шириной в границах кадастров – от 13,00м до 18,00м.

С остальных сторон земельные участки граничат со смежными земельными участками, выделенными под индивидуальную жилую застройку.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемые земельные

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

				– ПЗУ.ТЧ		
Изм.	Колу	Лист	№	10	1	6
Рук.учр.	Ашихмин			10.2023г	Стадия	Лист
Разраб.	Бугаева			10.2023г	П	1
				Текстовая часть		
				МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		



Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельных участках по адресу: с. Варваровка, ул. Школьная

участки располагаются в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1А).

Зона Ж-1А в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:

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

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство 3-х этажных зданий индивидуальных жилых домов на обоих земельных участках.

Площадь испрашиваемых земельных участков позволяет провести необходимые строительные работы, а так же выполнить благоустройство территории, необходимое для нормального функционирования основных объектов недвижимости, располагаемых на испрашиваемых земельных участках с привлечением строительной техники необходимой мощности.

Расположение и ориентация зданий на земельных участках выполнена с соблюдением требований нормативных документов к инсоляции жилых помещений, строящихся и существующих.

Согласно топографической съемке, выполненной по состоянию на сентябрь 2021 года, смежные земельные участки на период обращения частично освоены.

Проектируемые здания индивидуальных жилых домов располагаются на расстоянии 1,00м от границы земельного участка со стороны ул. Школьной.

На нулевом расстоянии, с учетом блокировки, от общей границы земельных участков с кадастровыми номерами 23:37:1004001:2920 и 23:37:1004001:2921.

На расстоянии 3,00м от границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:37:1004001:31 и 23:37:1004001:637.

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

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.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2

Хранение индивидуального легкового транспорта предусматривается на придомовой территории, в границах испрашиваемых земельных участков.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Открытые пространства, занятые инженерными коммуникациями, засеиваются смесью трав из мятлика лугового, овсяницы красной и райграса пастбищного. 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 проектируемых зданий, 2,00м от бортового камня проезжих частей и 1,00м от бортового камня тротуаров и площадок.

Мусороудаление от проектируемых зданий жилых домов 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. Школьной.

4. Архитектурно – строительные решения.

Новый архитектурный облик строящегося 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 строительстве зданий индивидуальных жилых домов будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения архитектурной выразительности и привлекательности.

Расположение зданий на участках выполнено с учетом сохранения, требуемой нормами, продолжительности инсоляции жилых помещений в строящихся и существующих зданиях.

Высота этажа принята – 3000мм.

Для более архитектурной выразительности уровень чистого пола первого этажа устраивается приподнятым над проектируемым уровнем земли на высоту – 750мм, с устройством крылец на придомовой территории с количеством ступеней – 5 шт.

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

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

На 1-м этаже зданий индивидуальных жилых домов планируется организовать гостевую зоны, зону отдыха, зону питания, зону размещения вспомогательных помещений, необходимых для обслуживания и содержания зданий и прилегающей территории.

На 2-м и 3-м этажах зданий индивидуальных жилых домов планируется организовать жилую зону с размещением вспомогательных помещений.

5. Технико – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:1004001:2920	300,00м ²	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	103,00м ²	-
Процент застройки	30,50%	60%

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:1004001:2921	303,00м ²	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	85,30м ²	-
Процент застройки	28,15%	60%

6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Расположение зданий индивидуальных жилых домов на участках 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»;

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

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные»;

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».

Земельные участки по заднему фасаду обременены охранной зоной от высоковольтной линии электропередач, шириной 10,00м в каждую сторону. Тем самым около 50% площади земельных участков не пригодна для застройки. На основании этого, было принято решение строительства индивидуальных жилых домов с нулевым отступом от общей границы. Данный тип застройки даёт возможность более рационального использования двух смежных земельных участков с кадастровыми номерами 23:37:1004001:2920 и 23:37:1004001:2921.

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. Школьной. Проезжая части улиц, имеет щебёночное покрытие шириной 5,50м, с перспективой её расширения и устройством асфальтобетонного покрытия. Проезжая часть располагается на расстоянии 8,00м – 12,00м от испрашиваемых земельных участков и соответственно на расстоянии 9,00м – 13,00м от проектируемых зданий индивидуальных жилых домов, что полностью обеспечивает доступ пожарной машины к ним.

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 жилыми домами и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются».

Согласно **п. 4.13 СП 4.13130.2013** «Допускается группировать и блокировать

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются». Данный допуск подтверждает правильность выбранного типа застройки на двух смежных земельных участках с кадастровыми номерами 23:37:1004001:2920 и 23:37:1004001:2921 по адресу: с. Варваровка, ул. Школьная.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

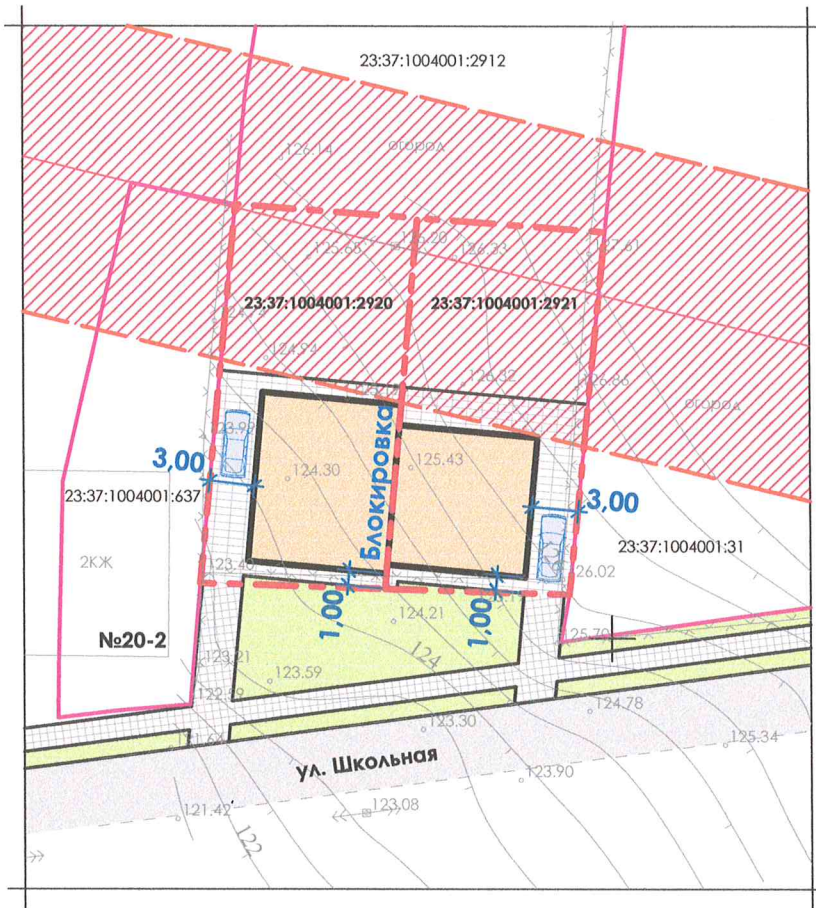
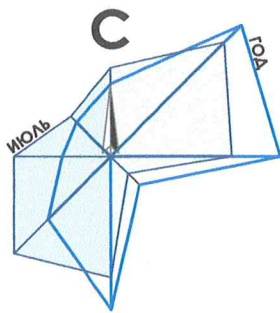
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата






– ПЗУ.ТЧ

Лист

6



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница земельных участков с кадастровыми номерами 23:37:1004001:2920 и 23:37:1004001:2921;
-  - Граница смежных земельных участков;
-  - Здание индивидуального жилого дома;
-  - Стоянка личного транспорта на придомовой территории;
-  - Охранная зона от высоковольтной линии электропередач.

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

Рук.учр. Ашихмин
Нач.отд. Бугаева



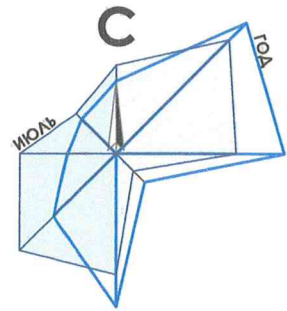
Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельных участках по адресу: с. Варваровка, ул. Школьная

Схема отклонения.
М 1:500.

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

МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

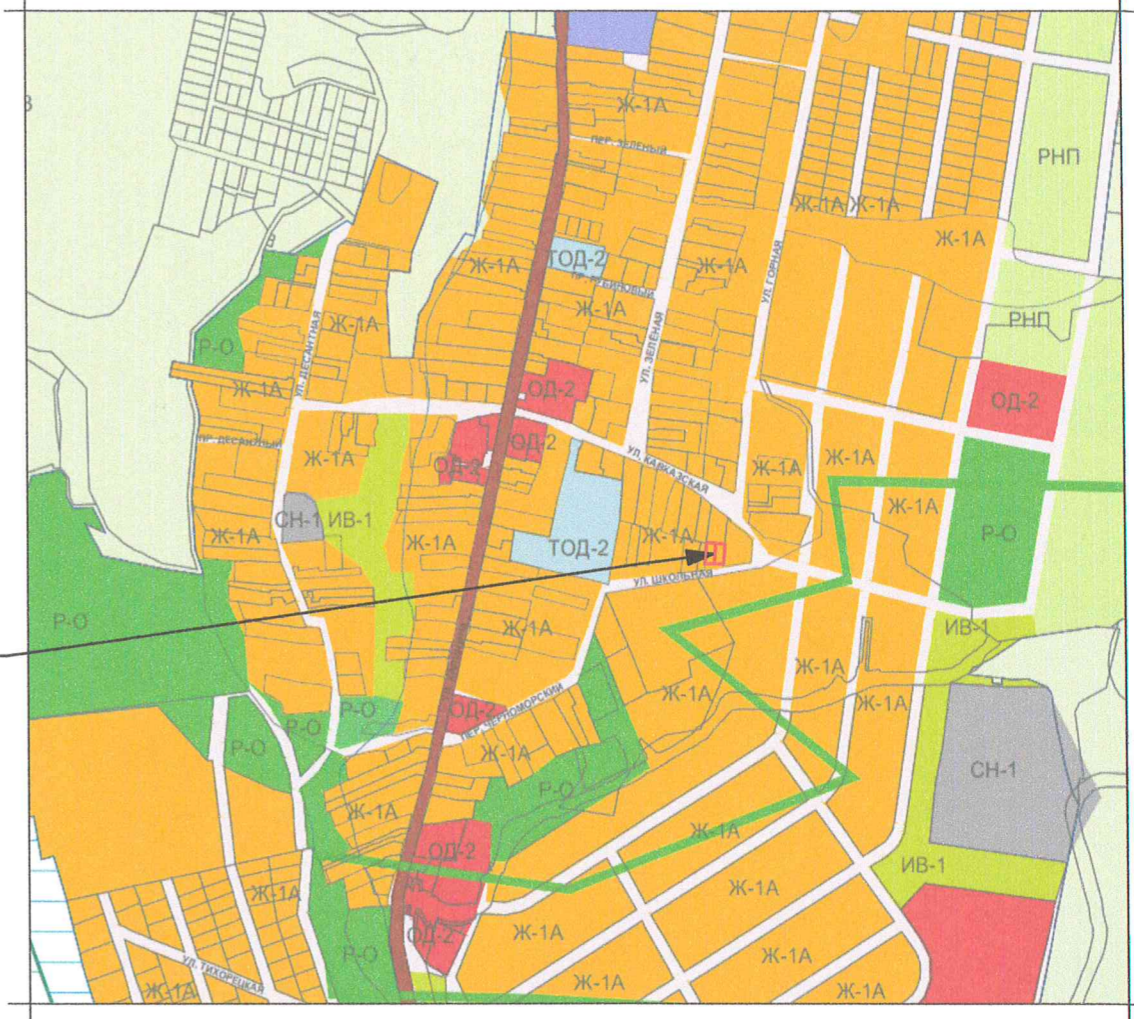
по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 23:37:1004001:2920 и 23:37:1004001:2921 по адресу: с. Варваровка, ул. Школьная.



Земельные участки с кадастровыми номерами 23:37:1004001:2920, 23:37:1004001:2921

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельных участков с кадастровыми номерами 23:37:1004001:2920 и 23:37:1004001:2921;
- Граница смежных земельных участков;
- Здание индивидуального жилого дома;
- Стоянка личного транспорта на придомовой территории;
- Охранная зона от высоковольтной линии электропередач.



Ж-1А - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, 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"> ▪ 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.

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:1004001:2920 ▪ Количество этажей ▪ Площадь застройки ▪ Процент застройки 	м ² % %	300,00 3 34,35
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:1004001:2921 ▪ Количество этажей ▪ Площадь застройки ▪ Процент застройки 	м ² % %	303,00 3 85,30 28,15

Рук.учр. Ашихмин		Земельные участки с кадастровыми номерами 23:37:1004001:2920, 23:37:1004001:2921 по адресу: с. Варваровка, ул. Школьная		
Нач.отд. Бугаева		Стадия	Лист	Листов
		Материал для экспозиции.		
		МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"		

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