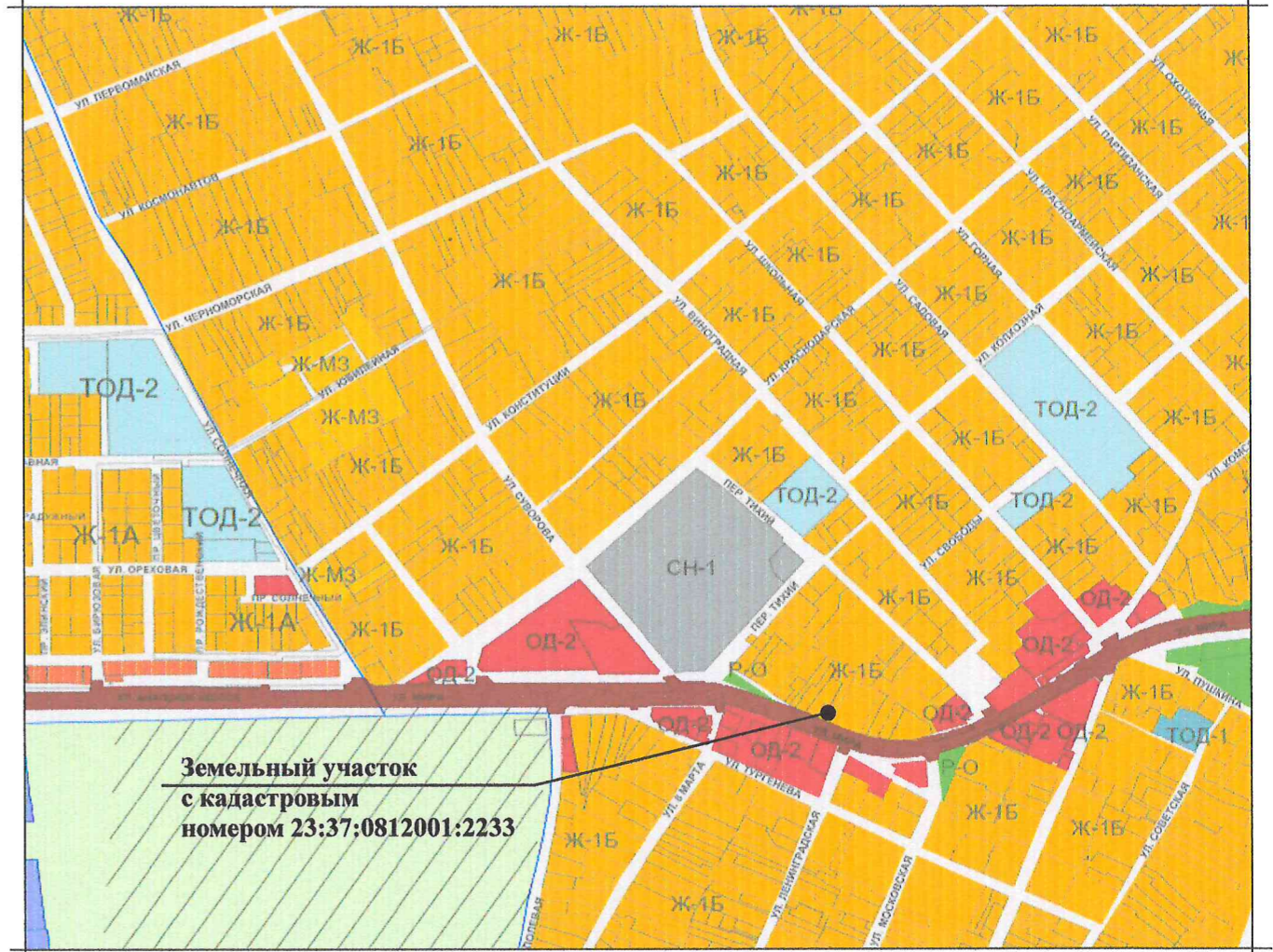
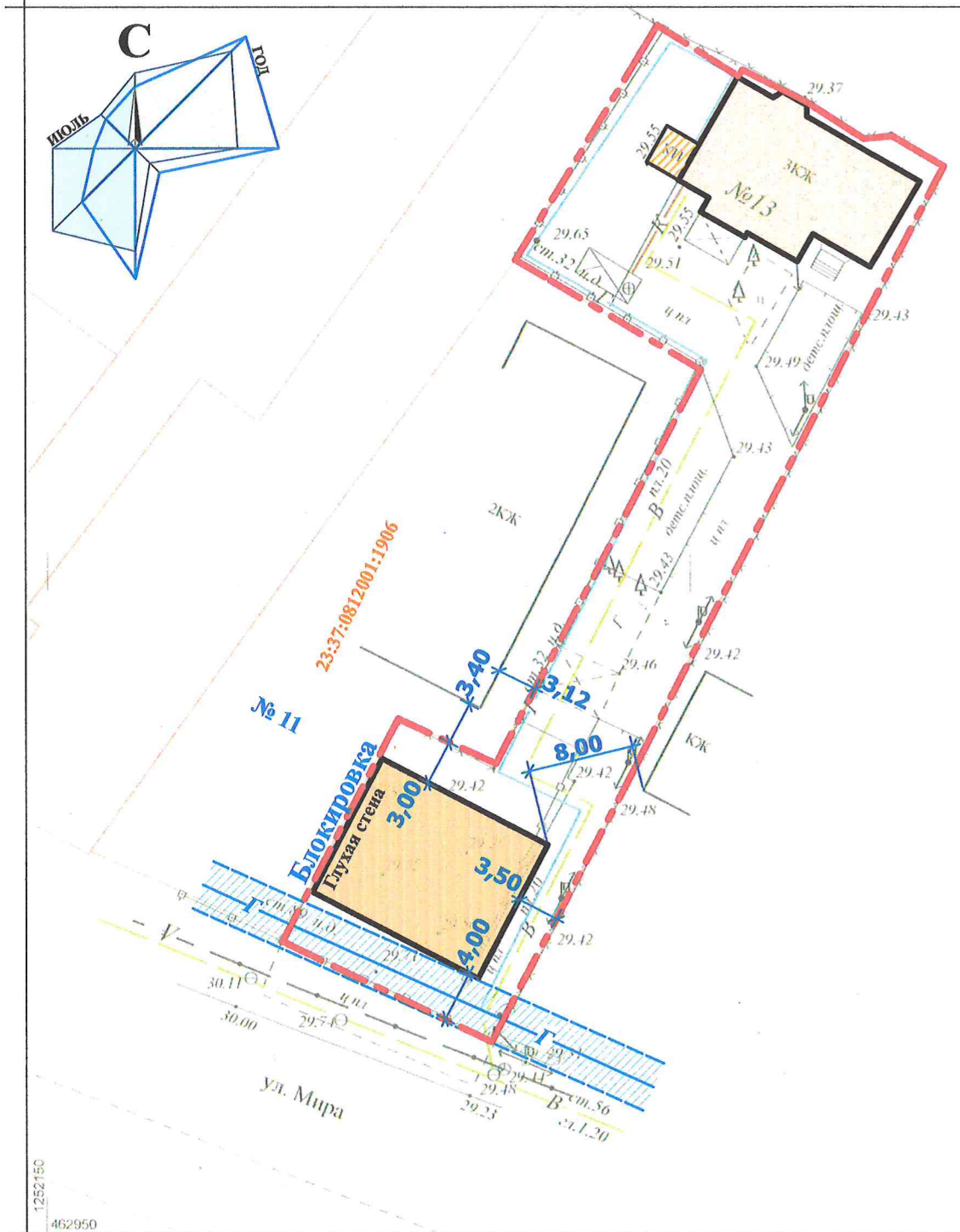
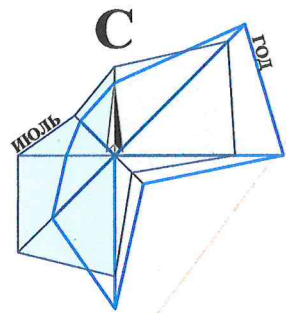


МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства,
 расположенного по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 13 (23:37:0812001:2233)



Ж-1Б - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С СОДЕРЖАНИЕМ ДОМАШНЕГО СКОТА И ПТИЦЫ

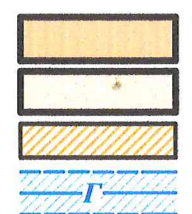
Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Для ведения личного подсобного хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> размер минимальной и максимальной площади земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 400м² / 25000м²;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

ТЕХНИЧЕСКОЕ - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

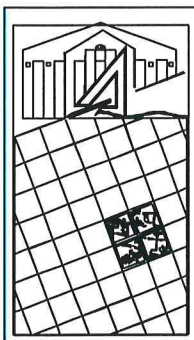
Наименование	Ед.изм.	Кол-во
<ul style="list-style-type: none"> Площадь земельного участка Количество этажей Общая площадь застройки 	м ²	1244,00 3 497,60
<ul style="list-style-type: none"> в том числе проектируемая Максимальная высота здания до конька крыши Процент застройки 	м ² м %	216,00 12,00 40

Рук.учр. Ашихмин		Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0812001:2233 по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, д. 13	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд. Бугаева					
Материал для экспозиции.			МБУ "УАиГ" МО г-к Анапа"		

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0812001:2233;
 - Проектируемое здание индивидуального жилого дома;
 - Существующее здание индивидуального жилого дома;
 - Существующее здание вспомогательного использования;
 - Наземный газопровод низкого давления с охранной зоной;



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. Мира, 13**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2021

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 планировочной организации земельного участка.	
	М 1:500.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



– ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Рук.учр.		Ашихмин		<i>[Signature]</i>	05.2021
Разраб.		Бугаева		<i>[Signature]</i>	05.2021

Содержание.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
МБУ «УАиГ МО г.к. Анапа»		

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, ст-ца Анапская, ул. Мира, 13.

Земельный участок, площадью 1244,00м² с кадастровым номером 23:37:0812001:2233, расположен в центральной части ст-цы Анапской. Земельный участок располагается вдоль ул. Мира.

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

- СП 42.13330.2016 «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 на земельном участке имеется:

- 3-х этажное здание индивидуального жилого дома;
- 1-но этажное здание вспомогательного использования.

С юго-запада участок выходит на ул. Мира, шириной в границах кадастров – 24,00м.

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 участок располагается в зоне индивидуальной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б).

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

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

– ПЗУ.ТЧ

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			06.2021г	П	1	5
Разраб.		Бугаева			05.2021г			
						Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 13		
Текстовая часть						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

3. Основные технические решения.

Для создания более комфортных условий проживания предполагается начать строительство здания индивидуального жилого дома в дополнение к существующему 3-х этажному зданию индивидуального жилого дома.

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 09.12.2019г., смежные земельные участки на период обращения освоены.

Новое здание индивидуального жилого дома, располагается с нормируемым отступом от границы земельного участка, выходящую на главный фасад, со стороны ул. Мира. На расстоянии 0,00м (блокировка) от границ смежного земельного участка (кадастровый номер 23:37:0812001:1906) по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 11. На расстоянии 3,50м от границ смежного земельного участка с юго-восточной стороны.

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

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. Четырехкратная стрижка в течение вегетационного периода, что даст через 4-5 лет устойчивый, не вытапываемый 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. Мира.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2

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 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 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 23:37:0812001:2233	1244,00м ²	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	452,00м ²	-
в том числе проектируемая	170,00м ²	-
Площадь покрытий	435,00м ²	-
Площадь озеленения	357,40м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	12,00м	12,00м
Процент застройки	40%	40%

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Чедок	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 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». По земельному участку со стороны главного фасада проходит надземный газопровод низкого давления с охранной зоной в 2,00м в каждую сторону. Конфигурация земельного участка неправильной, ломанной формы.

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. Мира. Проезжая части улицы, имеет асфальтобетонное покрытие шириной 12,00м, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая 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 «Допускается группировать и блокировать жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке и на 4-х соседних садовых земельных участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются». На данный допуск опирались, с учетом нотариальных согласий № 23 АА 9882969, № 23 АА 9882970, № 23 АА 9882972, № 23 АА 9882973, № 23 АА 9755605, № 50 АБ 3975923 смежных землепользователей на блокировку по границе смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 11 (кадастровый номер 23:37:0812001:1906).

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

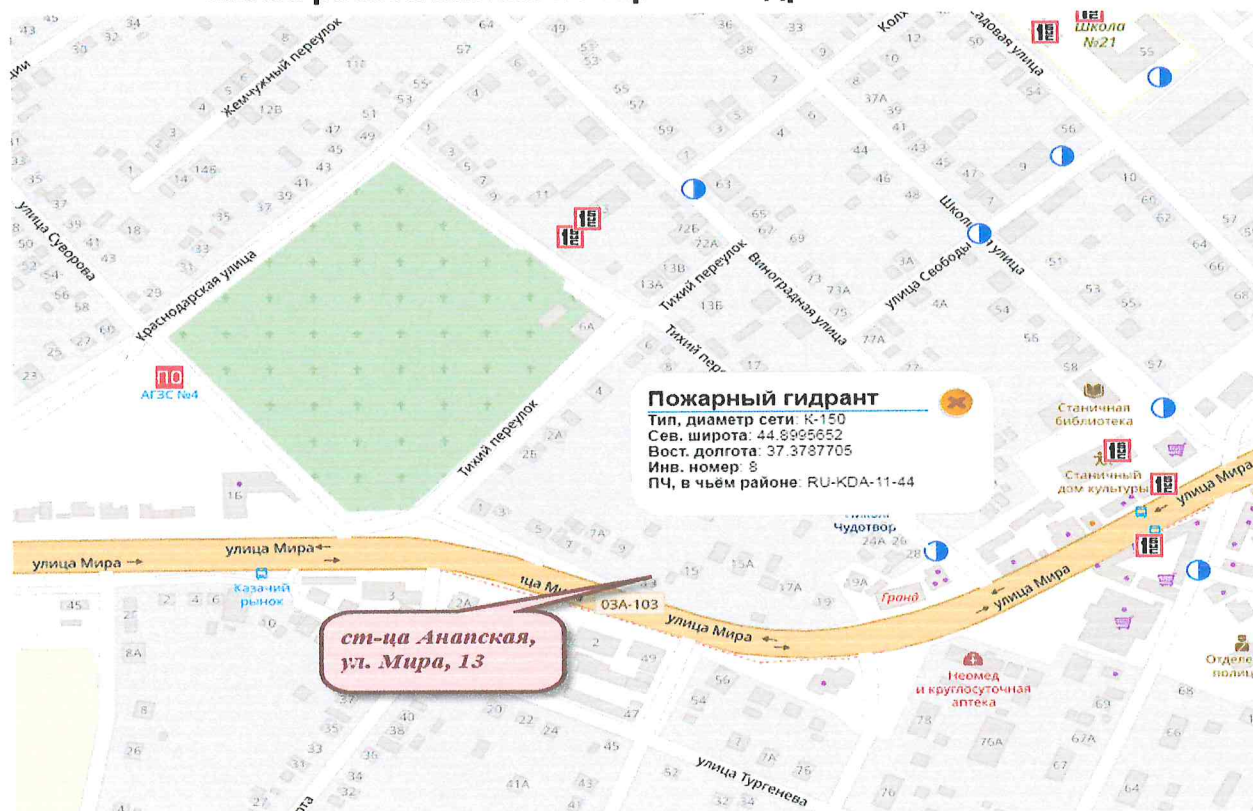
Лист

4

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 перспективы застройки смежного земельного участка по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 11 (кадастровый номер 23:37:0812001:1906).

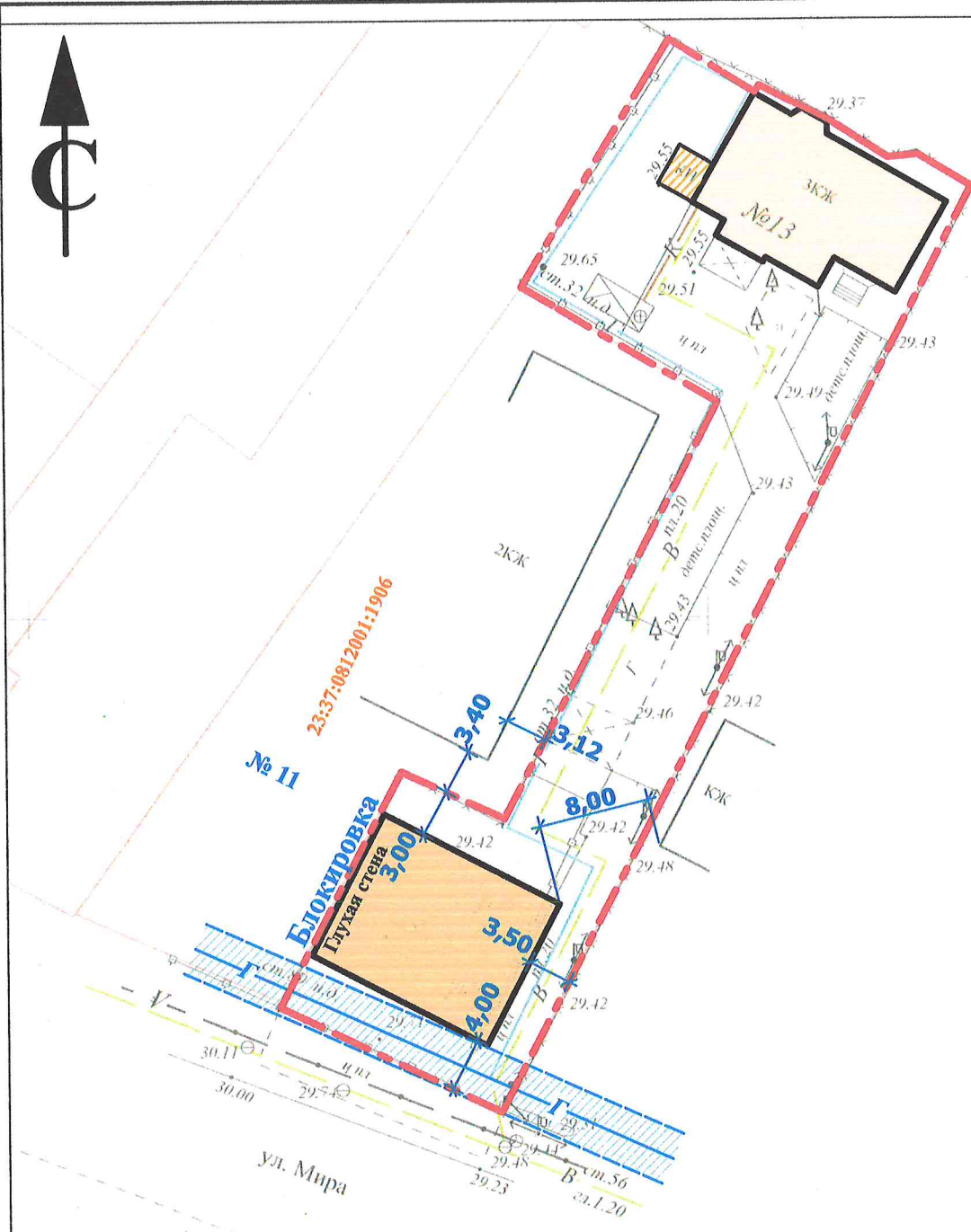
Ближайший пожарный гидрант № 8 располагается по переулку Тихому, согласно прилагаемой схемы.

Схема расположения пожарного гидранта № 8

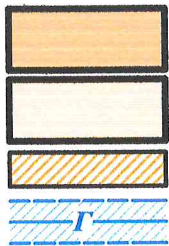


Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. Име. №

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0812001:2233;
- Проектируемое здание индивидуального жилого дома;
- Существующее здание индивидуального жилого дома;
- Существующее здание вспомогательного использования;
- Наземный газопровод низкого давления с охранной зоной;

Рук.учр. Ашихмин
Нач.отд. Бугаева



Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: ст-ца Анапская, ул. Мира, 13

Схема отклонения.
М 1:500.

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

МБУ "УАиГ МО
г-к Анапа"

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