



## 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.	

Увеличение

Взам. Инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

– ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Подп.	Дата
Рук.учр.		Ашихмин		08.2021
Разраб.		Бугаева		08.2021



Содержание.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

**МБУ «УАиГ МО  
г-к Анапа»**

## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова, 15а.

Земельный участок, площадью 331,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0101007:28, расположен в южной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Кирова.

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:

- 1-но этажное здание индивидуального жилого дома, подлежащее реконструкции;
- 1-но этажные вспомогательные строения, частично демонтируемые.

С юго-востока участок выходит на ул. Кирова, шириной в границах кадастров – 25,00м.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне смешанной особо плотной жилой застройки исторического центра (ИЦ-ПСЖ).

Зона ИЦ-ПСЖ 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 – 20м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.

– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			08.2021г	П	1	5
Разраб.		Бугаева			08.2021г			
<p>Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Кирова, 15а</p>						<p>МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»</p>		
Текстовая часть								



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

### 3. Основные технические решения.

Для создания более комфортных условий проживания предполагается начать реконструкцию 1-но этажного здания индивидуального жилого дома с надстройкой дополнительного этажа и увеличения пятна застройки.

Площадь испрашиваемого земельного участка позволяет провести необходимые строительные работы, а так же выполнить благоустройство территории, необходимое для нормального функционирования основных объектов недвижимости, располагаемых на испрашиваемом земельном участке.

Расположение и ориентация зданий на земельном участке выполнена с соблюдением требований нормативных документов к инсоляции жилых помещений.

Согласно топографической съемке, выполненной ИП Адодиным В.В. по состоянию на 17.09.2017г., смежные земельные участки на период обращения полностью освоены.

Реконструируемое здание индивидуального жилого дома, располагается на расстоянии 0,00м от границ смежных земельных участка по адресам: г. Анапа, ул. Ивана Голубца 18, 20. В процессе реконструкции будут выдержаны противопожарный 6,00 метровый разрыв до существующих жилых домов, расположенных на смежных земельных участках.

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

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 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 проектируемого и существующих зданий, 2,00м от бортового камня проезжих частей и 1,00м от бортового камня тротуаров и площадок.

Мусороудаление с территории земельного участка 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. Кирова.

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 реконструкции здания индивидуального жилого дома будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью создания единого архитектурного облика реконструируемого здания и существующих зданий.

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 – 150мм, с устройством крылец на придомовой территории с количеством ступеней – 1 шт.

На первом этаже здания индивидуального жилого дома планируется разместить жилую комнату, кухню, столовую, вспомогательные помещения, необходимые для обслуживания и содержания здания и прилегающей территории.

На 2-м этаже будет располагаться жилые комнаты, санузел, комната отдыха.

#### 5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101007:28	331,00м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	132,40м <sup>2</sup>	-
в том числе реконструируемого здания	95,00м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	143,60м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	55,00м <sup>2</sup>	-
Максимальная высота здания до конька крыши	12,00м	20,00м
Процент застройки	40%	60%

#### 6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Взам. Инв. №  
Попл. и дата  
инв. № попл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

– ПЗУ.ТЧ

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 с кадастровым номером 23:37:0101007:28 имеет сложную, ломанную форму.**

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. Кирова. Проезжая части улицы, имеет асфальтобетонное покрытие шириной 7,50м, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая часть располагается на расстоянии 35,00м от объекта пожаротушения.

Согласно п. 4.13 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются)».

Согласно п.4.11 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа». В процессе реконструкции стена здания, обращенная в сторону смежных земельных участков по адресам: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18 и 20, будет доведена до необходимых характеристик.

Согласно п. 4.13 СП 4.13130.2013 «Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)». На данный допуск опирались,

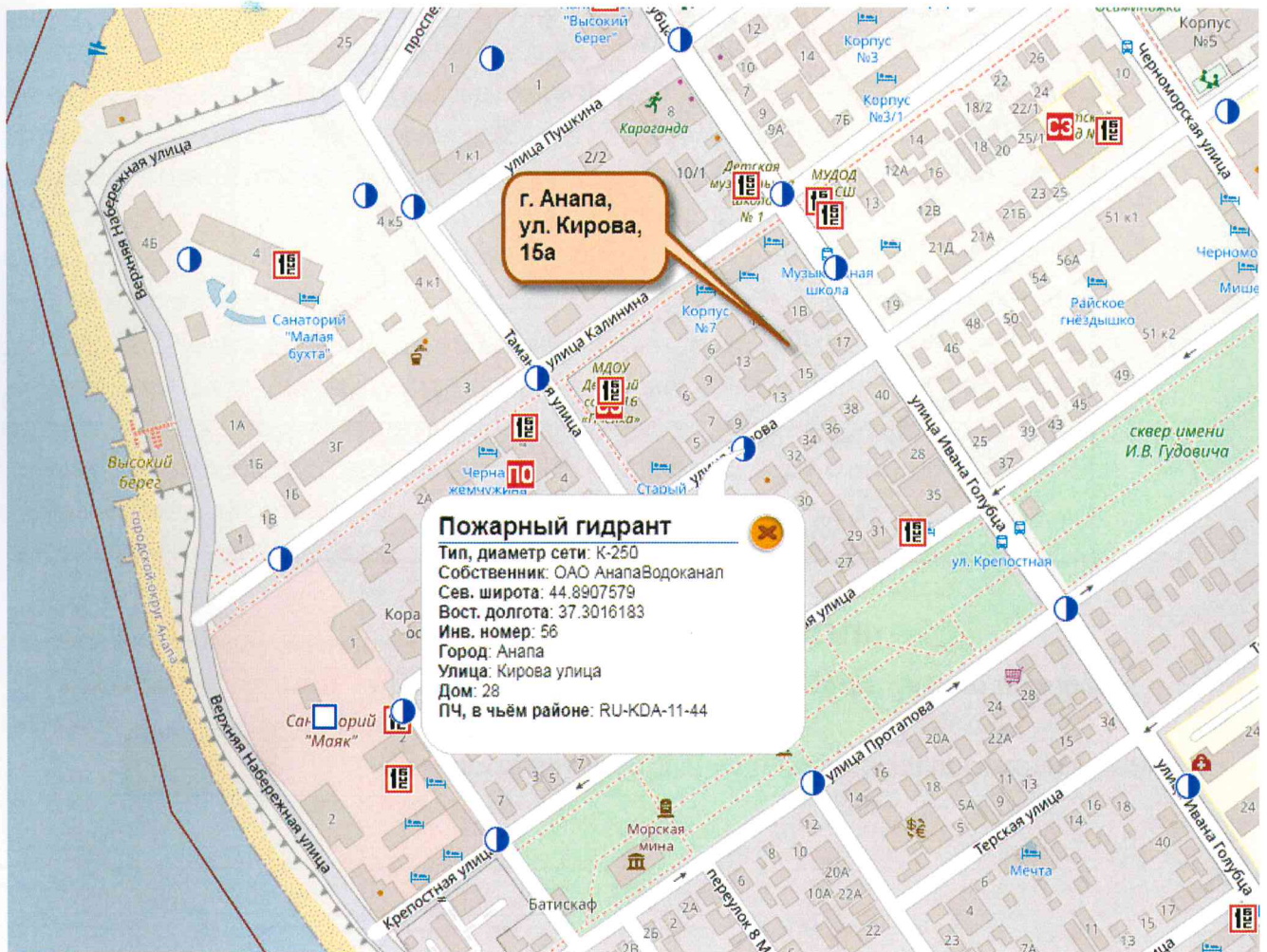
Взам. Инв. №  
100п. и дата

Изм.	Кол.ч.	Лист	№док	Подп.	Дата

с учетом нотариального согласия № 23 АА 9305772 от 11 декабря 2019 года собственника смежного земельного участка на реконструкцию с отступом в 0,00м (блокировка) от границы со стороны земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18, кв. 2.

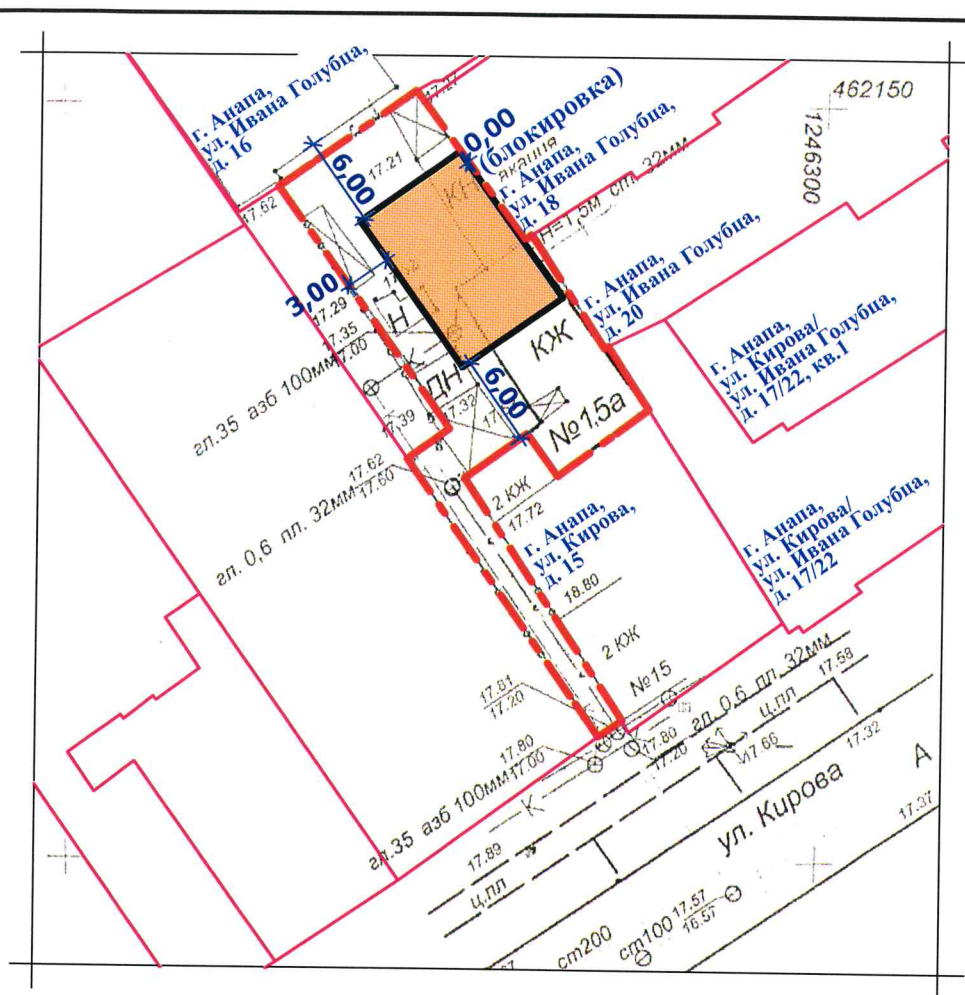
Ближайший пожарный гидрант № 56 располагается по ул. Кирова в районе дома № 28, согласно прилагаемой схемы.

**Схема расположения пожарного гидранта № 56.**

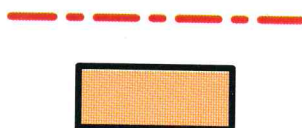


И№в. №в. лист. Подп. и дата. Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**



- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101007:28;
- Реконструируемое здание индивидуального жилого дома.



Рук.учр. Ашихмин  
Нач.отд. Бугасва

Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Кирова, д. 15а

Схема отклонения.  
М 1:500.

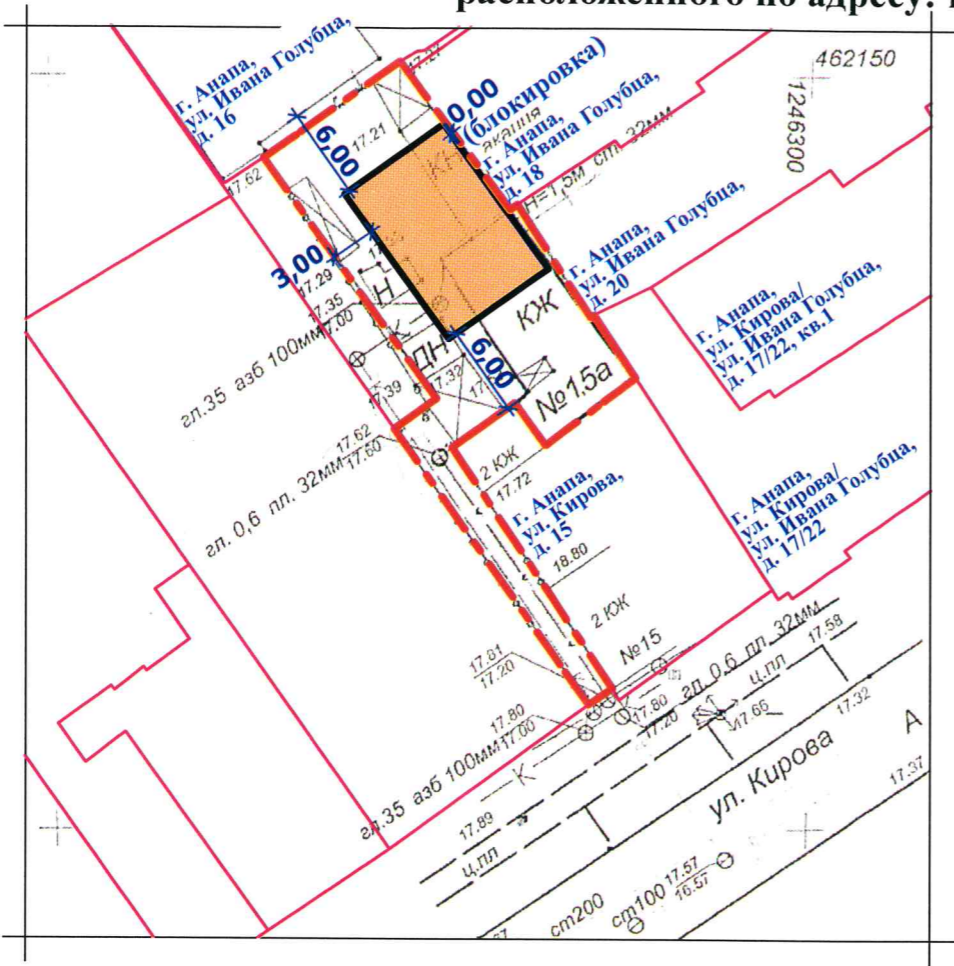
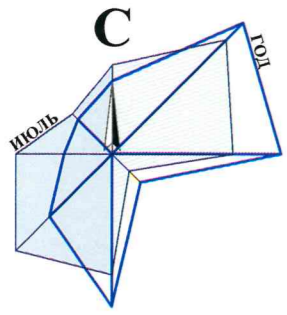
Стадия	Лист	Листов

МБУ "УАиГ МО  
г-к Анапа"

ПОДПИСЬ И ДАТА



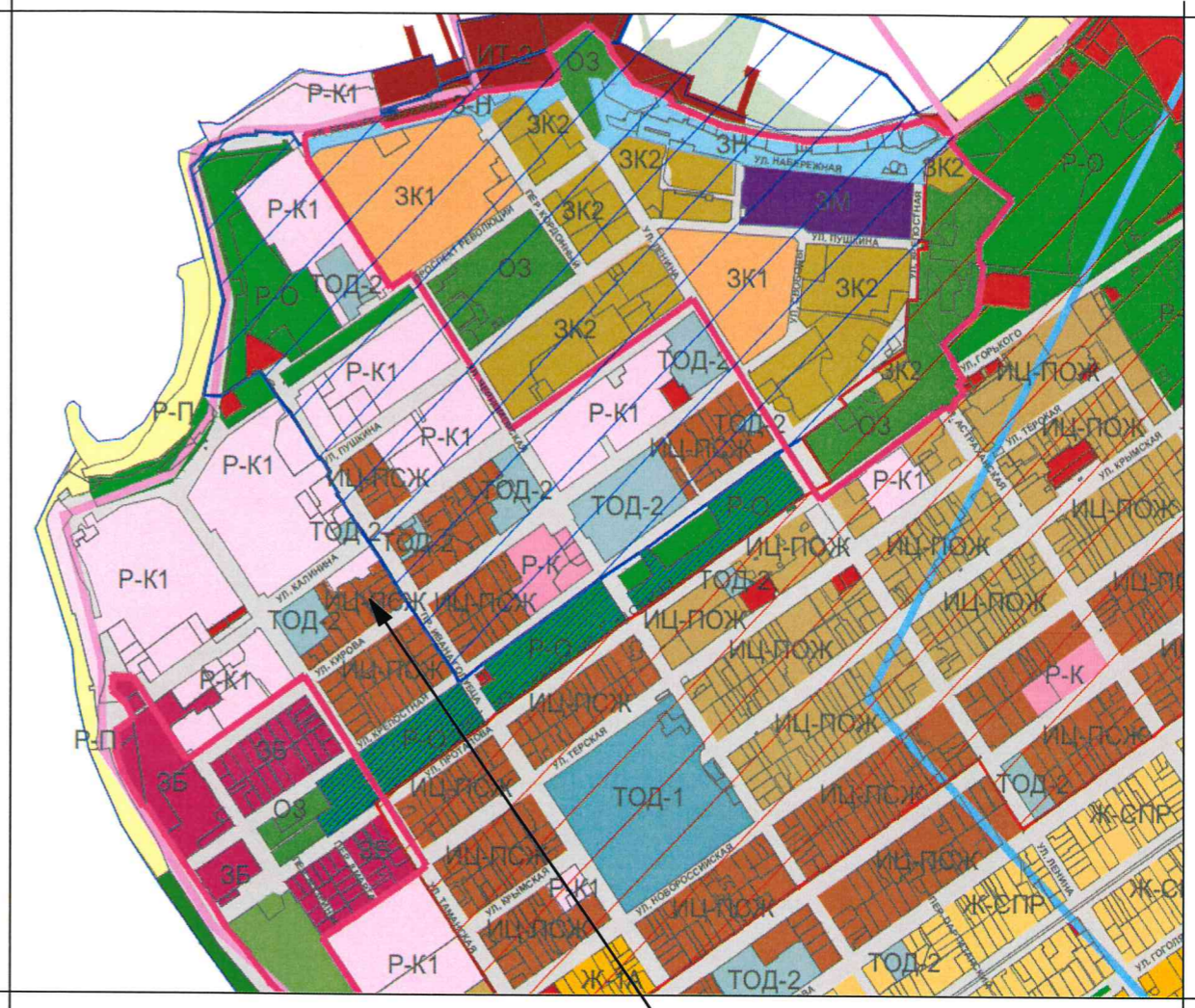
**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**  
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства,  
 расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Кирова, д. 15а (23:37:0101007:28)



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101007:28;
  - Реконструируемое здание индивидуального жилого дома.

**ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
▪ Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	331,00
▪ Количество этажей		3
▪ Общая площадь застройки в том числе реконструируемого здания	м <sup>2</sup>	132,40
▪ Процент застройки	%	40



Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0101007:28

**ИЦ-ПСЖ - ЗОНА СМЕШАННОЙ ОСОБО ПЛОТНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА**

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 для индивидуального жилищного строительства - 300м<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 - 60.</li> </ul>

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

Рук.учр. Ашихмин	
Нач.отд. Бугаева	



**Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0101007:28 по адресу: г. Анапа, ул. Кирова, д. 15а**

Материал для экспозиции.

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