

**«ОРГА»**

Общество с ограниченной ответственностью  
ИНН / ОГРН 2301099452 / 1192375043871  
353440, г-к Анапа, ул. Краснодарская, 44  
т. 8 (933) 666-66-99



**Проектное обоснование отклонения  
от предельных параметров разрешённого строительства  
на земельном участке  
по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18**

**Схема отклонения от предельных параметров разрешенного  
строительства (реконструкции) объекта капитального  
строительства по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18**

04.2023-ПО

Генеральный директор  
ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»



**А.В. Фатеева**

2023г.

Инв. № посл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Текстовая часть</b>	<b>Прим.</b>
1. Общая часть	
2. Градостроительные и природные условия	
3. Основные технические решения	
4. Архитектурно-строительные решения	
5. Техничко-экономические показатели	
6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешённого строительства	
<b>Графическая часть</b>	
Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<div style="position: relative; width: 100%; height: 100%;">  <p style="font-size: 24px; font-weight: bold; margin: 0;">04.2023-ПО</p> <p style="font-size: 18px; margin: 0;">Содержание</p> </div>					
Изм.	Кол.	Лист	Подсх	Подпись	Дат	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Ген.директ Фатеева						ООО «ОРГА»		
Разработа Мосова								

## 1. Общая часть.

Местоположение объекта - Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа ул. Ивана Голубца, № 18.

Земельный участок, площадью 397 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0101007:41, расположен в западной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Ивана Голубца.

Проектное обоснование отклонений от предельных параметров разрешённой 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 гражданское 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:

- двухэтажный жилой дом – реконструируемая часть жилого дома (согласно Топографической съёмки от 07.03.2023г.)

С северо-востока участок выходит на ул. Ивана Голубца, шириной в границах, сведения о которых содержатся в ЕГРН- 11,47 м.

С северо-западной, юго-западной и юго-восточной стороны земельный участок граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 23:37:0101007:39, 23:37:0101007:28 и 23:37:0101007:33 (с видом разрешенного использования- индивидуальное жилищное строительство).

Согласно сведениям Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа), земельный участок с кадастровым номером 23:37:0101007:41 расположен в территориальной зоне Ж1.1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Зона Ж1.1 в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами



**04.2023-ПО**

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №											
			Изм.	Кол.	Лист	Подок	Подпись	Дата					
	Ген. директор	Фатеева						Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18			Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Мосова									П		
								Текстовая часть			ООО «ОРГА»		

строительства:

- минимальные отступы от границы земельного участка - 3 м (в сложившейся застройке (при наличии на смежных земельных участках разрешительной документации, зарегистрированных объектов капитального строительства), для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства» при ширине участка 12 м и менее по санитарно-бытовым условиям для строительства жилого дома отступ от границ соседнего участка можно уменьшать до 2 м при условии, что расстояние от проектируемого объекта до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.)
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши - 20м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.

### 3. Основные технические решения

Неблагоприятными условиями являются наличие существующей застройки земельного участка (существующее местоположение реконструируемого жилого дома на земельном участке).

Реконструируемое здание располагается с нулевым отступом от границы участка с кадастровым номером 23:37:0101007:39 (край Краснодарский, г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 16), 23:37:0101007:33 (край Краснодарский, г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 20).

Со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101007:28 (край Краснодарский, г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 20) реконструируемое здание располагается на расстоянии 6,87 м от общей границы, расстояние от фасадной части земельного участка составляет 14,16 м.

Планируемая реконструкция жилого дома предусматривает изменение этажности здания (до 3х этажей) без изменения наружных размеров объекта капитального строительства.

Расстояние между жилыми домами № 20 и № 18 по ул. Ивана Голубца составляет 7 м, между жилыми домами № 16 и № 18 по ул. Ивана Голубца - 1 м

Согласно топографической съемке, выполненной ООО «ОРГА» по состоянию на 07.03.2023 г., смежные земельные участки на период обращения застроены.

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

### 4. Архитектурно - строительные решения

Высота этажа принята - 3000мм.

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

НОБ  
ГРМ КОЛ

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дат
Ген.директор	Фатеева				
Разработал	Могова				



04.2023-ПО

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18

Стадия	Лист	Листов
П		
ООО «ОРГА»		

Текстовая часть

### 5. Технико-экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101007:41	397 кв.м.	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки, кв. м.	137,1	-
в том числе реконструируемая	42,6	-
Площадь покрытий	-	-
Площадь озеленения	-	-
Максимальная высота здания до конька крыши	9,00 м	20,00 м
Процент застройки	34 %	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 23:37:0101007:41 предполагает начать реконструкцию двухэтажного 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 14,16 м. Расстояние между реконструируемым жилым домом и границей участка с кадастровым номером 23:37:0101007:39 (край Краснодарский, г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 16), 23:37:0101007:33 (край Краснодарский, г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 20) составляет 0м.

Расстояние между жилыми домами № 20 и № 18 по ул. Ивана Голубца составляет 7 м, между жилыми домами № 16 и № 18 по ул. Ивана Голубца - 1 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. Ивана Голубца. Проезжая часть улицы шириной 7 м, имеет

Име. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

<b>04.2023-ПО</b>				
Изм.	Кол.	Лист	Подоб.	Дата
Ген.директор	Фатеева			
Разработал	Мосове			
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18				
Текстовая часть				
Стадия	Лист	Листов		
П			ООО «ОРГА»	

асфальтобетонное покрытие, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая часть располагается на расстоянии 20 м от реконструируемого здания, что обеспечивает доступ пожарной машины к основному объекту пожаротушения согласно п.8.17 СП 4.13130.2013.

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. Ивана Голубца.

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

Испрашиваемый отступ размером менее установленного норматива от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 16, г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 20 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. Ивана Голубца, 16 и ул. Ивана Голубца, 18 заливается отмостка из бетона с уклоном для стока дождевой воды в сторону улицы Ивана Голубца.

Име. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №
<b>04.2023-ПО</b>						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Ген. директор		Фатеева				
Разработал		Модова				
			Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18			
			Текстовая часть			
			Стадия	Лист	Листов	
			П			
			ООО «ОРГА»			



жилое здание реконструируемое



граница земельного участка

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	Подок	Подпись	Дат
Ген.директор	Фатеева				
Разработал	Мосова				



04.2023-ПО

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, № 18

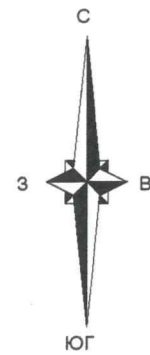
Стадия	Лист	Листов
П		



ООО «ОРГА»

Схема отклонений, М 1:500

**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

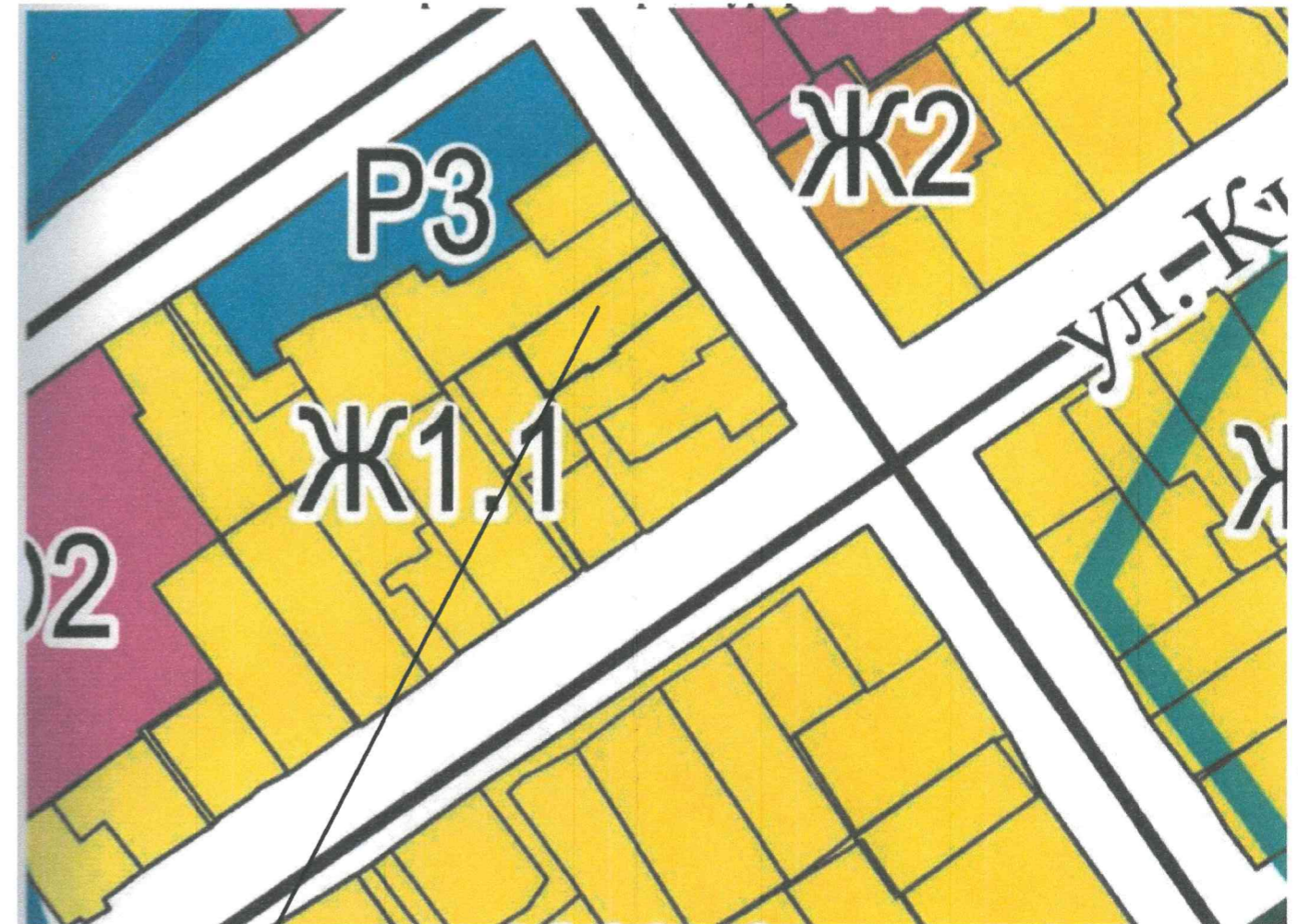
**по предоставлению разрешения на отклонение параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18**



 **жилое здание реконструируемое**  
 **граница земельного участка**

**Технико-экономические показатели.**

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23.37.0101007.41	397 кв.м.	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки, кв. м.	137,1	-
в том числе реконструируемая	42,6	-
Площадь покрытий	-	-
Площадь озеленения	-	-
Максимальная высота здания до конька крыши	9,00 м	20,00 м
Процент застройки	34 %	60%




**земельный участок с КN<sup>о</sup> 23:37:0101007.41**

Ж1.1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.  
 Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, согласно Правил землепользования и застройки МО г-к Анапа

Наименование вида	Пределы параметры
Для индивидуального жилищного строительства	-размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 600/5000 кв.м. -минимальные отступы от границ участка - 3 м -максимальная высота здания - 20 м -максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %

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

					Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0101024:51 по адресу: край Краснодарский, г. Анапа, ул. Ивана Голубца, 18		
					Изм.	Кол.уч.	Лист
Ген.директор	Фатеева			Стадия	Лист	Листов	
Разработал	Мосова						
Материал для экспозиции					ООО "ОРГА"		