



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. Платановая, д. 12а**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

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

Зона Ж-1А в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешенными 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 этажного здания 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 с привлечением строительной техники необходимой мощности.

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

Согласно топографической съемке, выполненной ИП Титовым Н.Ф. по состоянию на 18.05.2019 года, смежные земельные участки на период обращения частично освоены. На смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 12 по общей границе располагается начатое строительство объекта капитального строительства. На другом смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 10 здание индивидуального жилого дома располагается с отступом в 3,00м от общей границы.

Проектируемое здание индивидуального жилого дома располагается на расстоянии 24,00м от границы земельного участка со стороны ул. Платановой.

На расстоянии 3,00м от границы земельного участка с юго-восточной стороны.

На расстоянии 1,00м от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 10.

На нулевом расстоянии, с учетом блокировки, от общей границы со смежным земельным участком по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 12.

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

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

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 здания, 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. Платановой.

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 здания индивидуального жилого дома будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения архитектурной выразительности и привлекательности.

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

Высота этажа принята – 3000мм.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.во	Лист	№док.	Подп.	Дата

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.

На 1-м этаже здания индивидуального жилого дома планируется организовать гостевую зоны, зону отдыха, зону питания, зону размещения вспомогательных помещений, необходимых для обслуживания и содержания здания и прилегающей территории.

На 2-м и 3-м этажах здания индивидуального жилого дома 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 23:37:0101049:1693	400,00м ²	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	122,00м ²	-
Площадь покрытий	148,00м ²	-
Площадь озеленения	130,00м ²	
Процент застройки	30,50%	60%

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 одноквартирные»;

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

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 по главному фасаду, со стороны ул. Платановой, имеют ширину – 10,00м. На основании этого, по обоюдному согласию двух смежников, 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 23:37:0101049:1693 и 23:37:0101049:1692 из-за узкой их ширины.

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. Платановой. Проезжая части улиц, имеет щебёночное покрытие шириной 5,50м, с перспективой её расширения и устройством асфальтобетонного покрытия. Проезжая часть располагается на расстоянии 5,00м от испрашиваемого земельного участка и соответственно на расстоянии 8,00м от здания индивидуального жилого дома, 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 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. Возможность блокировки подтверждена нотариальным согласием № 23 АВ 1403596 собственника смежного

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

Изм.	Код.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101049:1692 по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 12.

Испрашиваемый отступ в 1,00м от границы другого смежного участка по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 10 так же подтвержден нотариальным согласием № 23 АВ 1403593. При данном отступе с учетом места расположения индивидуальных жилых домов на двух смежных участках, будет выдержан нормируемый разрыв в 6,00м.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №					Лист
			- ПЗУ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

