



Творческая мастерская «АрхКом» ООО

г-к Анапа Анапское шоссе 1Г оф.348 тел.9-20-90

Свидетельство СРО АСС «ГПО ЮО» № П-039-Н0017-27102015 от 27.10.2015г.

**Объект: «Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Лозовая/ул. Майора Витязя, 1/3 с кадастровым номером 23:37:0108001:218»**

**Пояснительная записка  
к заявлению на отклонение от предельных параметров  
разрешенного строительства**

Изм	№ докум	Подп.	Дата

2023



Творческая мастерская «АрхКом» ООО

Экз. № \_\_\_\_\_

г-к Анапа Анапское шоссе 1Г оф.348 тел.9-20-90

Свидетельство СРО АСС «ГПО ЮО» № П-039-Н0017-27102015 от 27.10.2015г.

**Объект: « Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Лозовая/ул. Майора Витязя, 1/3 с кадастровым номером 23:37:0108001:218»**

**Пояснительная записка  
к заявлению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства**

Изм	№ докум	Подп.	Дата



Директор

Коблева Н.В.

2023

Име. № подл. Подп. и дата. Взам. Инв. №. Фогл. 0





## 1.Общая часть.

Настоящая документация «Проект отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Лозовая/ул. Майора Витязя, 1/3 с кадастровым номером 23:37:0108001:218» разработана в соответствии с нормативной документацией:

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N 1, 2);

- СП 55.13330.2016 Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 (с Изменением N 1);

- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1);

- СП 2.13130.2020 Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты (с Изменением N 1)

- Федеральный закон №123-ФЗ от 22.07.2008г. "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изменениями на 27 декабря 2018 года);



**ПЗ**

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Разработал		Тищенко				<b>Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, с. Витязево, ул. Лозовая/ул. Майора Витязя, 1/3</b>	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Коблева					П	1	6
						<b>ТМ «АрхКом»ООО</b>			

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



### 3. Описание принятых решений в схеме отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства:

На земельном участке планируется строительство индивидуального жилого дома. Габаритные размеры здания 18,47м x 17,88м, количество этажей – 3.

Согласно правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа земельный участок расположен в территориальной зоне – Ж1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

#### Предельные параметры разрешенного строительства для индивидуального жилого дома в зоне Ж1.1:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;
- минимальный отступ от границ участка - 3 м.

#### На земельном участке планируется строительство индивидуального жилого дома со следующими технико-экономическими показателями:

- площадь земельного участка - 602,00м<sup>2</sup>;
- площадь застройки индивидуального жилого дома – 289,0м<sup>2</sup>;
- процент застройки земельного участка – 48%;
- отступ от границы участка со стороны земельного участка, расположенного по адресу: ул. Лозовая, 3 с кадастровым номером 23:37:0108001:217 – 1,00м;
- отступ от границы участка со стороны ул. Лозовая – 1,57м;
- отступ от границы участка со стороны ул. Майора Витязя – 2,00м.

Изм.	Код.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
И/в. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Эглас		



#### 4. Обоснование принятых решений в схеме отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства:

1. Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации статьи 40. «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» пункта 1. 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.

Отступы от границ земельного участка связаны с:

1. Обеспечением инсоляцией соседних зданий. Данные отступы позволят обеспечить необходимой инсоляцией жилые дома на земельных участках по адресу: ул. Лозовая, 3; ул. Майора Витязя (кадастровый номер 23:37:0108001:5894), ул. Лазурная (кадастровый номер 23:37:0108001:5895);
2. Соблюдением целостности восприятия общего архитектурного облика улицы и увязкой предполагаемого объекта с существующей застройкой квартала.
3. Физическими недостатками земельного участка, которые не позволяют рационально использовать его в рамках предельных параметров, установленных Правилами землепользования и застройки.

2. Данная посадка здания на земельном участке позволяет соблюсти требования ФЗ-123 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

3. Здание индивидуального жилого дома расположено:

- на расстоянии 1,0м до границы участка со стороны земельного участка, расположенного по адресу: ул. Лозовая, 3.

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

Изм.	Код.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	<b>ПЗ</b>	Лист
							4





или трудносгораемыми теплоизоляционными материалами при толщине 12см достигают предела огнестойкости 1,5ч.,

а также возможно применение других видов кладки из Таблицы 10 с пределом огнестойкости противопожарных преград REI 150 (1,5ч).

Заполнения существующих проемов в стене (оконные блоки) необходимо выполнить из материалов с пределом огнестойкости 1,5ч.

**Вариант 1) При условии выполнения в проектируемом доме со стороны земельного участка по адресу: ул. Лозовая, 3 противопожарной стены 1-го типа, возможно размещение индивидуального жилого дома на расстоянии 1,0м от границы земельного участка и на расстоянии 4,0м до предполагаемого жилого дома.**

**Вариант 2) Размещение индивидуального жилого дома на расстоянии 1,0м от границы земельного участка и на расстоянии 6,0м до предполагаемого жилого дома не требует выполнения дополнительных мероприятий по противопожарной защите.**

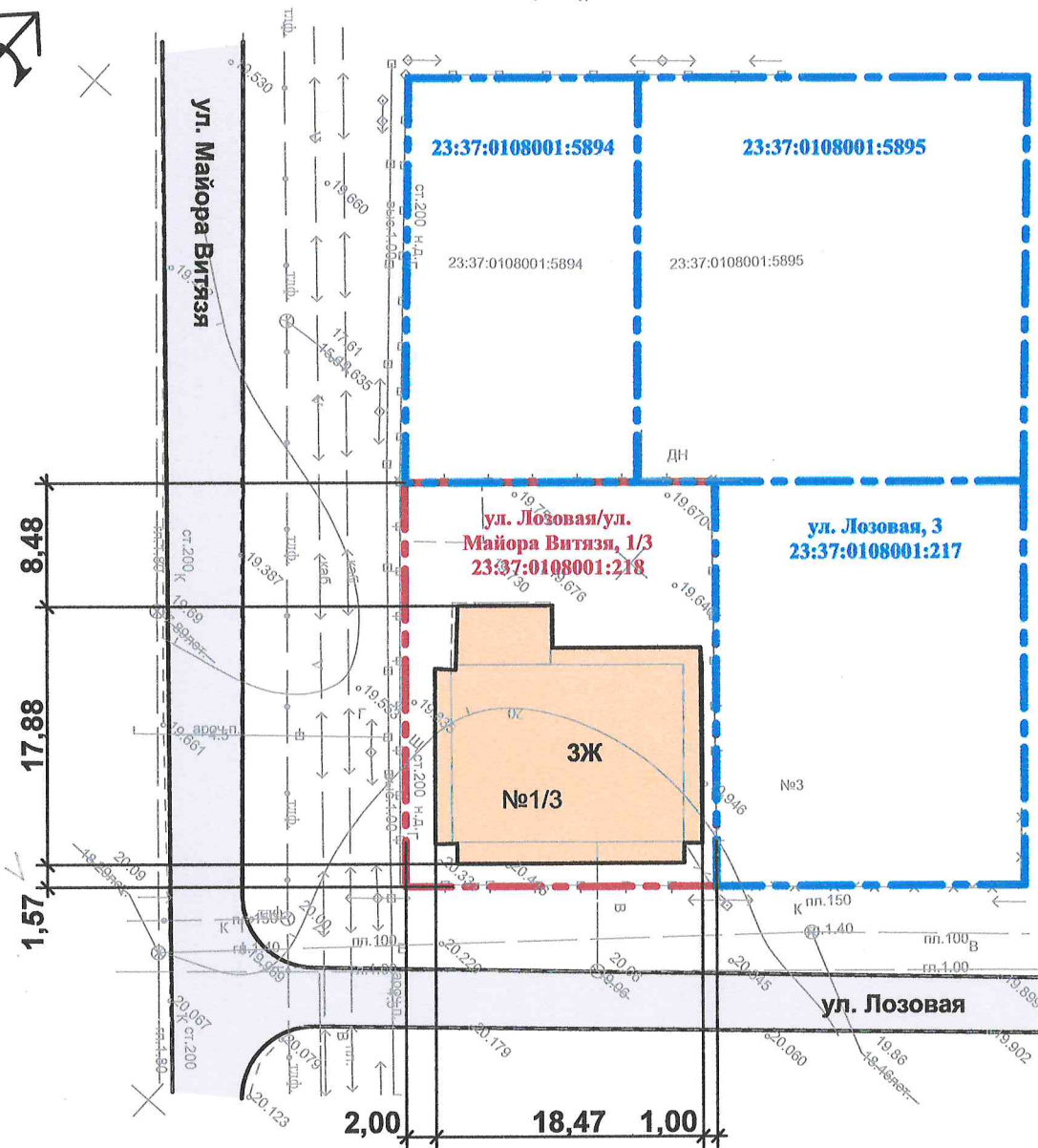
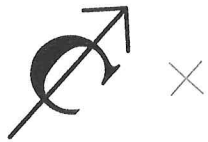
4. Имеется согласие смежных землепользователей земельного участка по адресу: г. Анапа, с. Витязево, ул. Лозовая, 3.

5. Внешний облик индивидуального жилого дома будет соответствовать правилам благоустройства города-курорта Анапа, утвержденного Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 30 апреля 2020 №6 39 "О внесении изменений в решение Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 6 декабря 2017 г. №265 "Об утверждении правил благоустройства территории муниципального образования город-курорт Анапа".

Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	огла.		

# СХЕМА ОТКЛОНЕНИЙ М1:500

ул. Лазурная



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



- граница земельного участка



- жилой дом (проект.)



- граница смежного земельного участка



Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледокум	Подпись	Дата	Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, с. Витязево, ул. Лозовая/ул. Майора Витязя, 1/3			
						М 1:500	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Коблева			11.21г.		ГП	1	1
Разработ.		Тищенко			11.21г.				
						Схема отклонения	ТМ "АрхКом" ООО г-курорта Анапа		



**2301061184-20230202-1252**

(регистрационный номер выписки)

**02.02.2023**

(дата формирования выписки)

## ВЫПИСКА

**из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах**

**Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:**

**Творческая Мастерская «АрхКом» (общество с ограниченной ответственностью)**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**1072301000529**

(основной государственный регистрационный номер)

### 1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2301061184
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Творческая Мастерская «АрхКом» (общество с ограниченной ответственностью)
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	Творческая Мастерская «АрхКом» (ООО)
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353445, Россия, Краснодарский край, Анапский, Анапа, ш. Анапское, 1, Г, оф. 348
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-039-002301061184-0026
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	30.01.2009
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

### 2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 30.01.2009	Нет	Нет





### 3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

### 4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

### 5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И  
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский

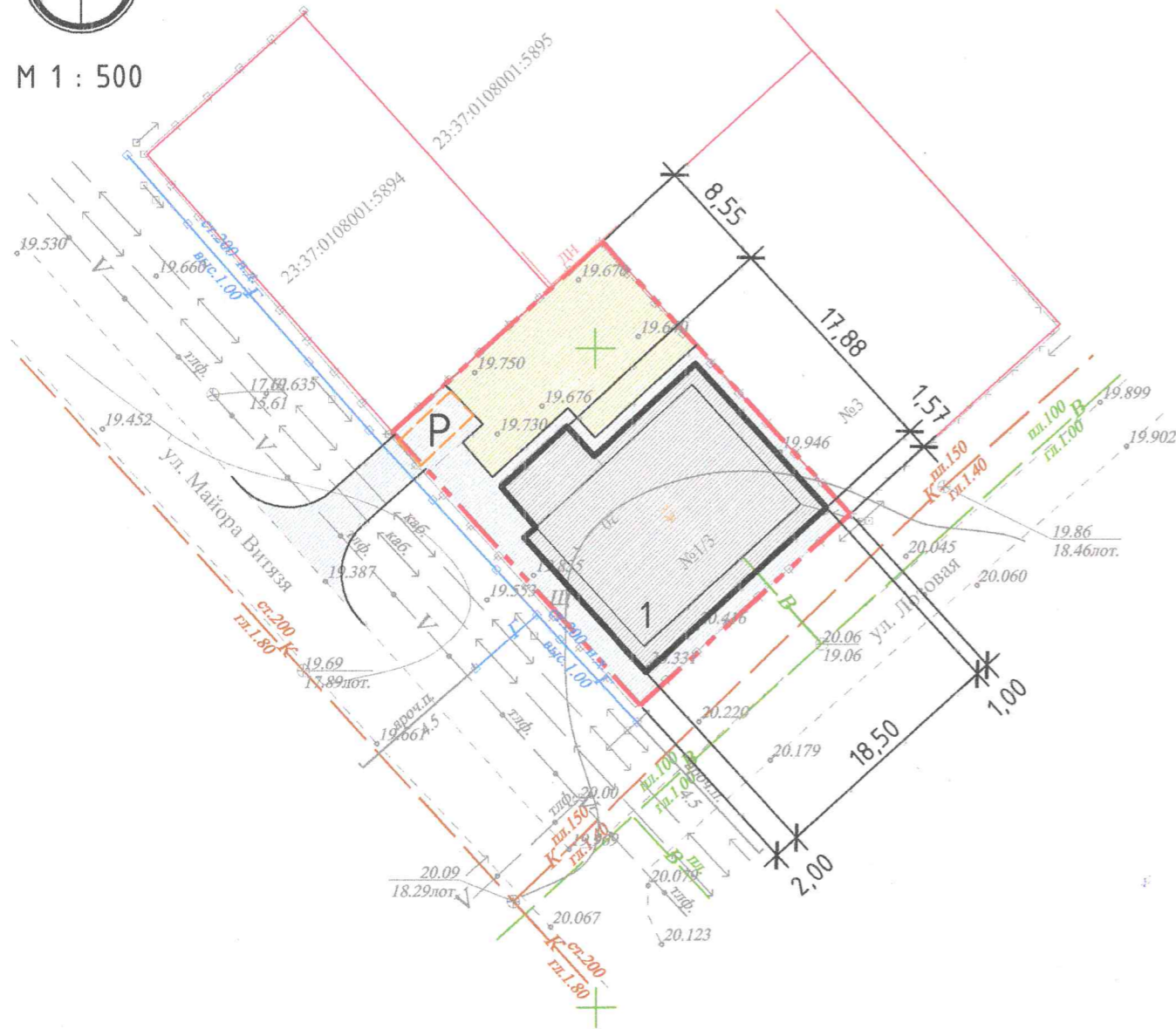


**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ**  
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров земельного участка,  
 расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Лозовая/ул. Майора Витязя, 1/3 (кад. №23:37:0108001:218)



М 1 : 500

**СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | - граница земельного участка с кад. номером 23:37:0108001:218 |  | - автостоянка (проект.)                             |
|  | - индивидуальный жилой дом (проектир.)                        |  | - покрытие проезда, тротуара, автостоянки (проект.) |
|  | - газон (проект.)   |  |   |

**Ж1.1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами )**

Наименование вида	Описание вида	Параметры застройки земельного участка
<b>Основные виды разрешённого и параметры использования</b>		
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Размещение жилого дома ; выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Размер земельного участка - 600-5000 м<sup>2</sup></li> <li>• Минимальные отступы размещения объектов от границ участка - 3м;</li> <li>• Максимальная высота объекта - 20м (3 надземных этажа);</li> <li>• Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%</li> <li>• Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - не подлежит установлению</li> </ul>

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Наименование	Количество
• Площадь земельного участка	602,0 м <sup>2</sup>
• Количество этажей (проектир.)	3 этажа
• Высота зданий до конька кровли (проектир.)	12,0 м
• Площадь застройки (проектир.)	289,0 м <sup>2</sup>
• Процент застройки (проектир.)	48%

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

Директор	Коблева		Земельный участок с кад. №23:37:0108001:218 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, с. Витязево, ул. Лозовая/ул. Майора Витязя, 1/3		
Архитект.	Волова		Материал для экспозиции	Стадия	Лист
			П	1	1
			ТМ "АрхКом" 000 г-к. Анапа		