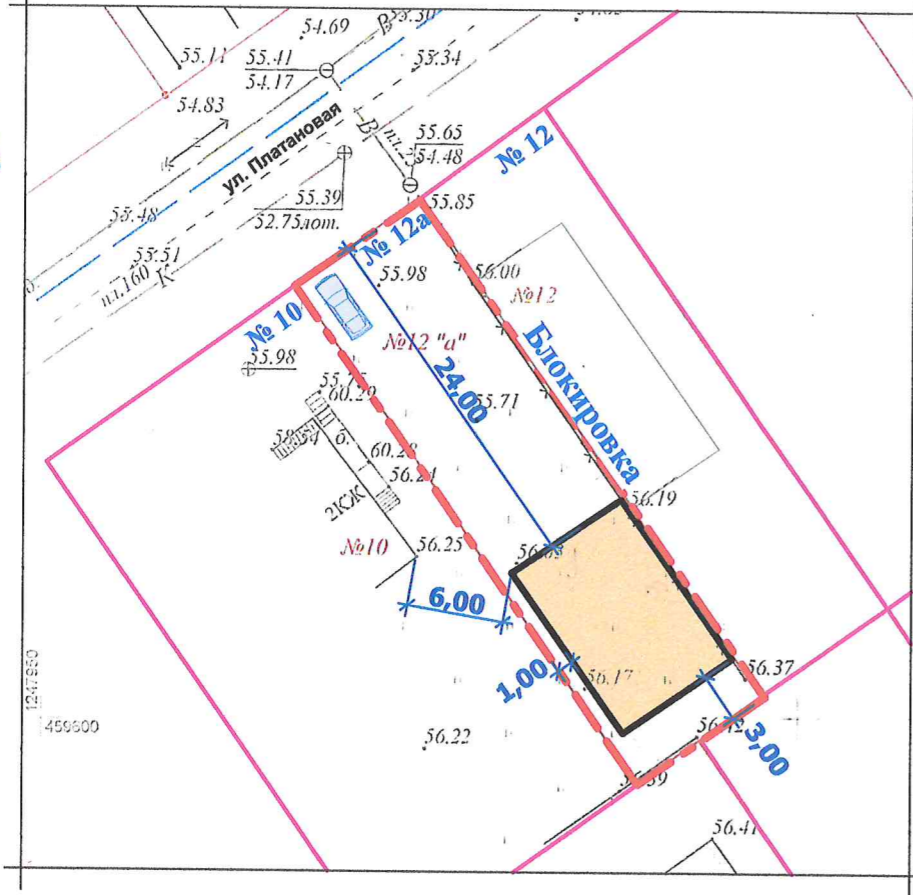
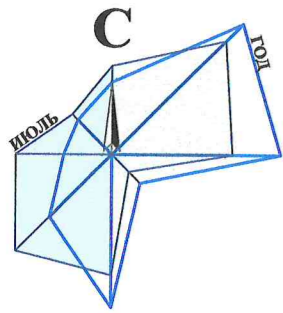


МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства,
 расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 12а (23:37:0101049:1693)

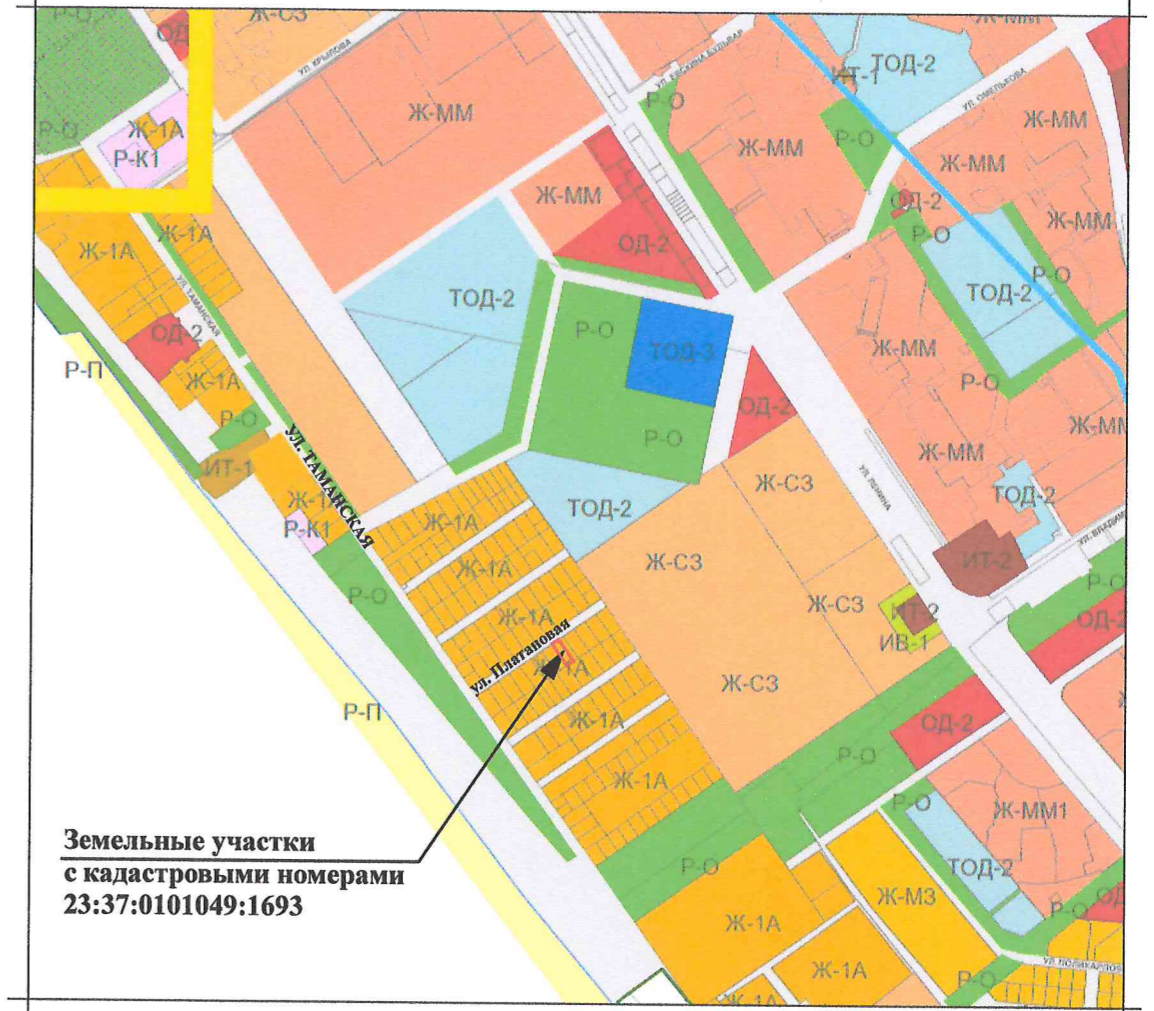


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101049:1693;
- Граница смежных земельных участков;
- Здание индивидуального жилого дома;
- Стоянка личного транспорта на придомовой территории;

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
▪ Площадь земельного участка	м ²	400,00
▪ Количество этажей		3
▪ Общая площадь застройки	м ²	122,00
▪ Процент застройки	%	30,50



Ж-1А - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
 Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, согласно Правил землепользования и застройки МО г-к Анапа

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 300м² / 5000м²; ▪ минимальные отступы от границ участка - 3м; ▪ максимальная высота объекта - 20м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60.

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

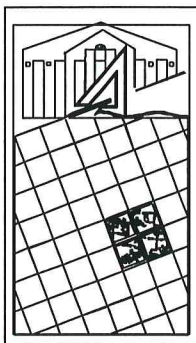
Рук. учр.	Ашихмин			
Нач. отд.	Бугаева			

Земельный участок
 с кадастровым номером 23:37:0101049:1693
 по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 12а

Стадия	Лист	Листов

Материал для экспозиции.

МБУ "УАиГ МО
 г-к Анапа"



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

Взам. Инв. №

Подл. 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.у	Лист	Листок	Подп.	Дата
Рук.учр.		Ашихмин			06.2021г
Разраб.		Бугаева			06.2021г

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. Платановая, д. 12а.

Земельный участок, площадью 400,00м² с кадастровым номером 23:37:0101049:1693, расположен в южной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Платановой.

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

- СП 42.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «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 земельный участок с кадастровым номером 23:37:0101049:1693 свободен от застройки, инженерных коммуникаций и зеленых насаждений. Со стороны главного фасада ширина участка составляет 10,00м.

С северо-западной стороны участок выходит на ул. Платановую, шириной в границах кадастров – 15,00м.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемые земельные участки располагаются в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1А).

– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.у	Лист	Людок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов	
Рук.учр.		Ашихмин			06.2021г	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 12а	П	1	6
Разраб.		Бугаева			06.2021г				
						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»			
						Текстовая часть			

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Зона Ж-1А в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными 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.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2

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.вч	Лист	№док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

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. Техничко – 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.вч	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

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

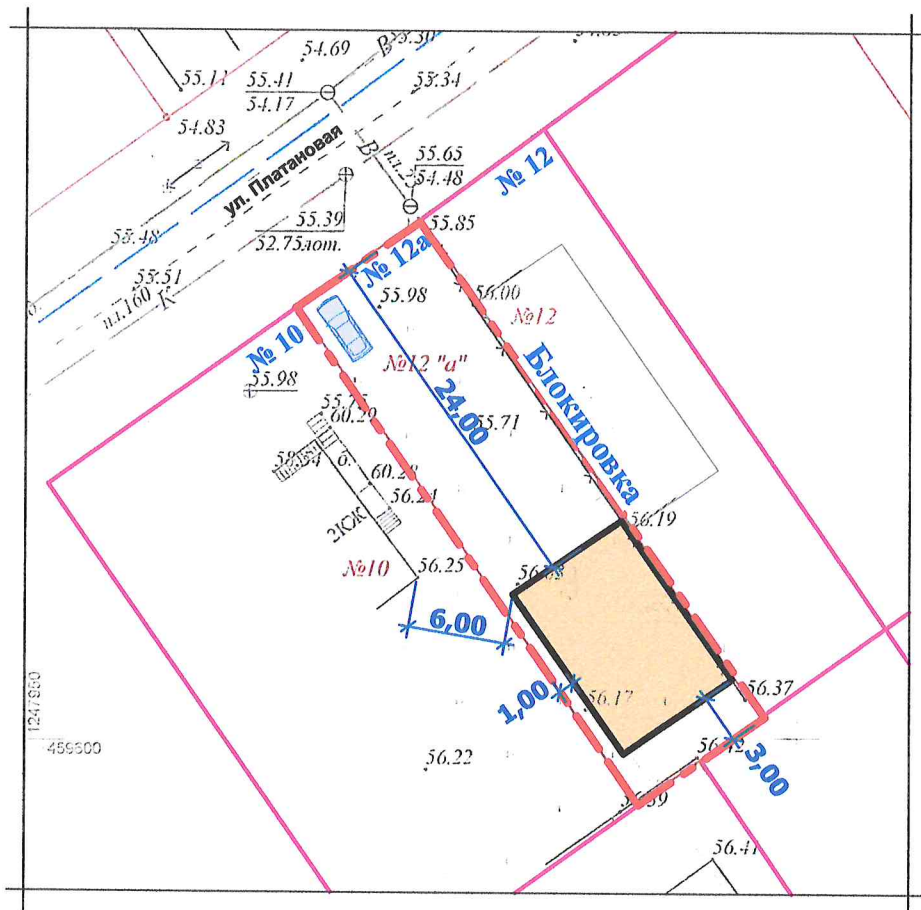
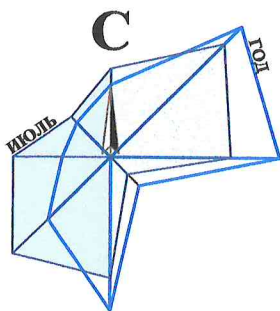
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лист 5
------	---------	------	--------	-------	------	----------	-----------

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.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. Изв. №					Лист
			Изм.	Код.уч.	Лист	№док	

– ПЗУ.ТЧ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101049:1693;
-  - Граница смежных земельных участков;
-  - Здание индивидуального жилого дома;
-  - Стоянка личного транспорта на придомовой территории;

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

Рук.учр.	Ашихмин
Нач.отд.	Бугаева



Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Платановая, д. 12а

Схема отклонения.
М 1:500.

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