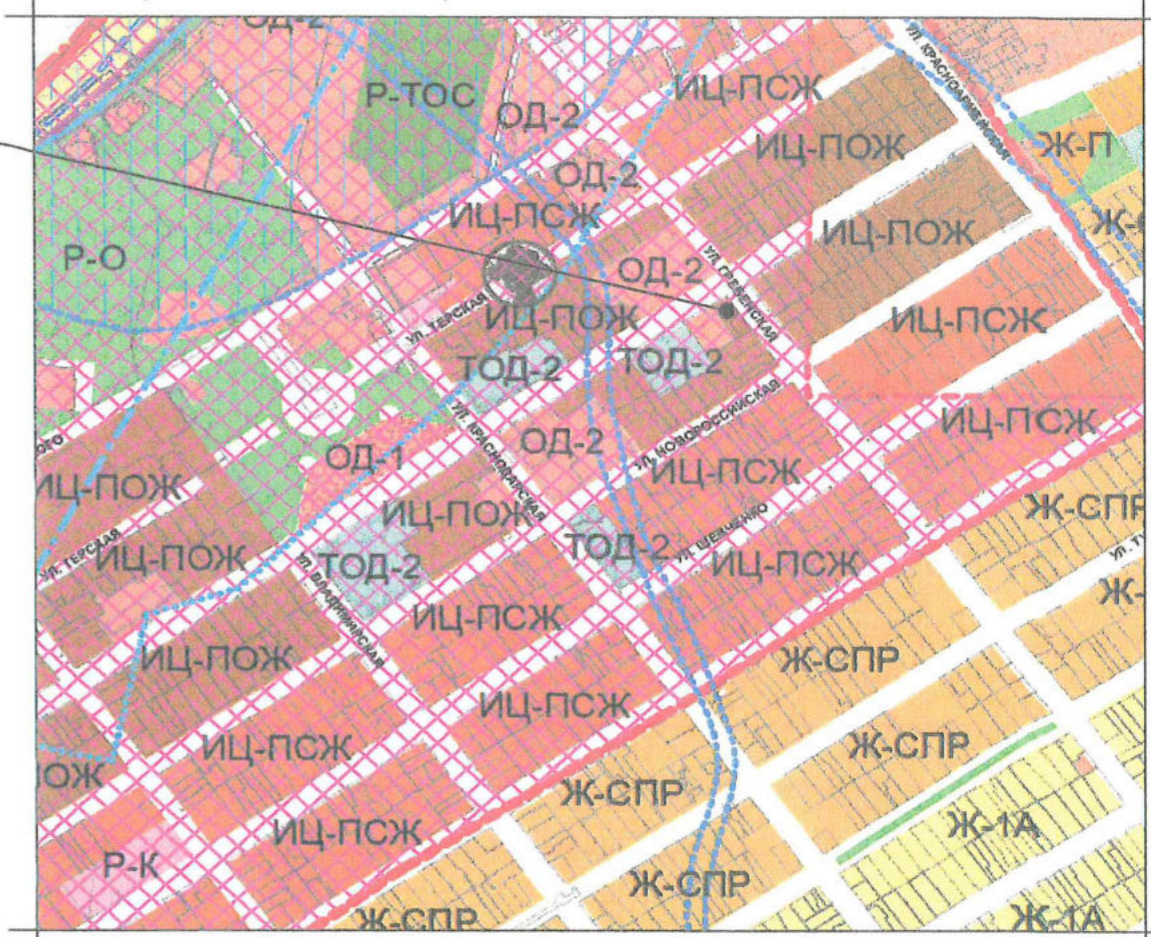
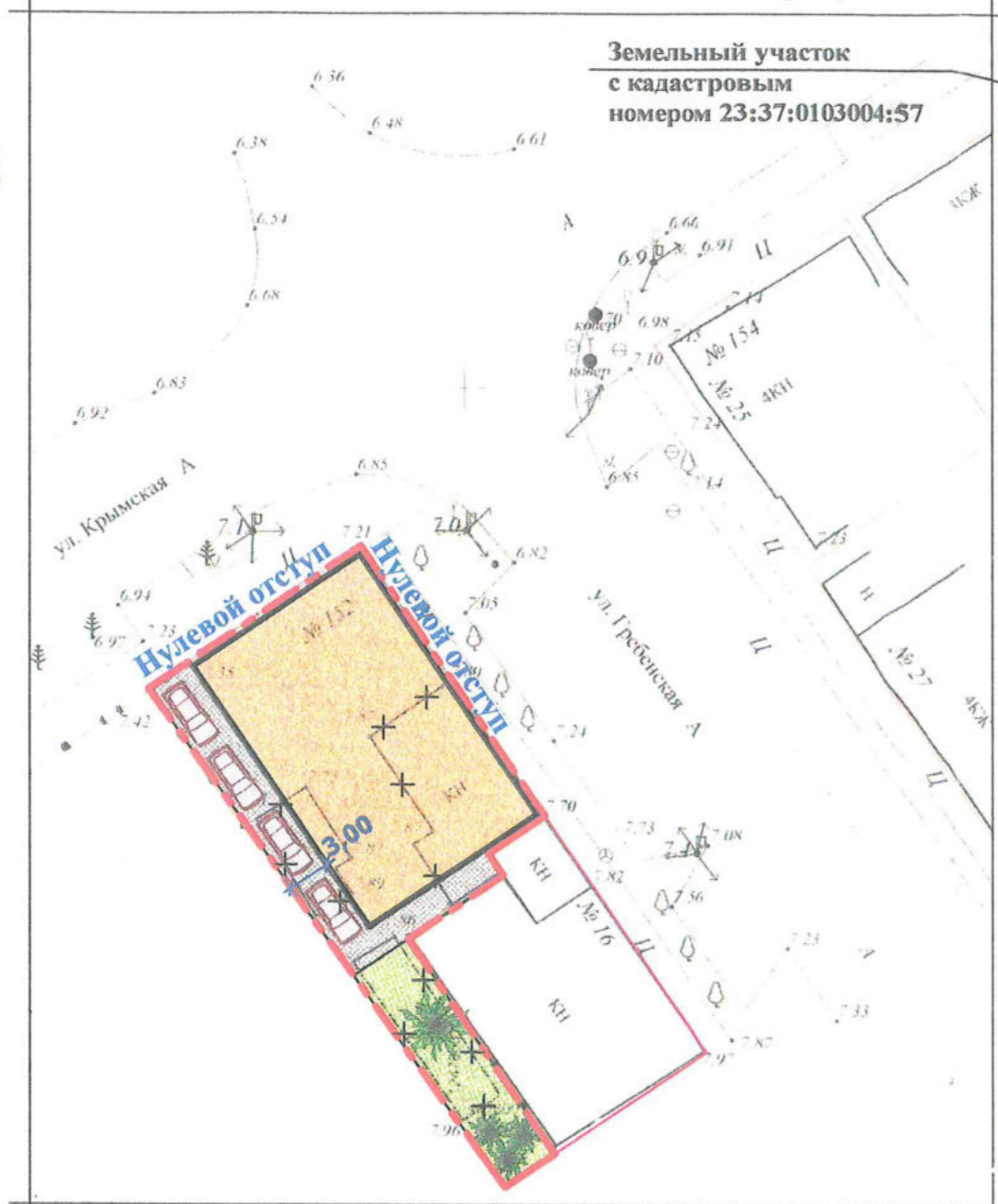
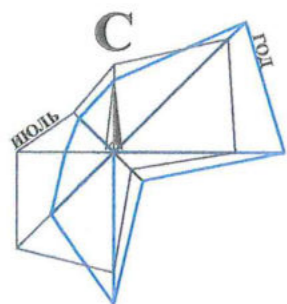


**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**  
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства,  
 расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 152 (23:37:0103004:57)



**ИЦ - ПОЖ - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОЙ ОСОБО ПЛОТНОЙ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА**

Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, согласно Правил землепользования и застройки МО г-к Анапа  
 Зона общественно-жилой особо плотной застройки исторического центра

Наименование вида	Описание вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей)	<ul style="list-style-type: none"> <li>размер минимальной и максимальной площади земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 300кв.м. / 1500кв.м.;</li> <li>минимальные отступы размещения объектов:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- от красной линии улиц - 3м;</li> <li>- от красной линии проездов - 3м;</li> <li>- от границ участка - 3м;</li> </ul> </li> <li>максимальная высота жилого здания - 12м;</li> <li>максимальная высота нежилого здания - 12м;</li> <li>максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60</li> </ul>

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103004:57;
  - Проектируемое здание индивидуального жилого дома со встроенным магазином и гостиницей;
  - Гостевая стоянка легкового транспорта;

**ТЕХНИЧЕСК - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	512,00
Количество этажей		3
Общая площадь застройки в том числе проектируемая	м <sup>2</sup>	307,00
Максимальная высота здания до конька крыши	м	11,70
Процент застройки	%	60



**Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0103004:57 по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, д. 152**

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

Материал для экспозиции.

Стадия	Лист	Листов

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. Крымская, 152**

**Схема планировочной организации земельного участка**

Руководитель учреждения



В.О.Новикова

Согласовано

Взам. Инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

2018

## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечания
	<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.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Издок	Год	Дата	– ПЗУ.С			
Рук.учр.		Новиков			06.09.18	Содержание.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Бугаева			06.09.18		П	1	1
							МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		



## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Крымская, 152.

Земельный участок, площадью 512,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0103004:57, расположен в центральной части г-к Анапа. Земельный участок располагается на пересечении городских улиц Крымской и Гребенской.

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

- СП 42.13330.2011 "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;
- 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 земельном участке располагается одно основное здание – одноэтажное здание индивидуального жилого дома, подключенное к сетям инженерного обеспечения и два одноэтажных хозяйственных блока.

С северо-запада участок выходит на центральную городскую улицу Крымскую, шириной в границах кадастров – 25,00м.

С северо-востока участок выходит на городскую улицу Гребенскую, шириной в границах кадастров – 25,00м.

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

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

			<b>– ПЗУ.ТЧ</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	Этап	Подп.	Дата
Рук.учр.		Новиков			08.09.18
Разраб.		Бугаева			06.09.18
			Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 152		
			Текстовая часть		
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	6
			<b>МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»</b>		



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

Зона ИЦ-ПОЖ в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешенными параметрами строительства:

- минимальные отступы от красной линии улиц – 3 м,
- минимальные отступы от красной линии проездов – 3 м;
- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши – 12 м;
- максимальная высота нежилых зданий до конька крыши – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.

### 3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство нового, 3-х этажного здания индивидуального жилого дома, взамен старого, морально устаревшего и не отвечающего требованиям строительных правил и градостроительных регламентов со сносом вспомогательных строений.

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 здания на земельном участке выполнено с соблюдением требований нормативных документов к инсоляции жилых помещений, проектируемых и существующих.

Смежные земельные участки, выделенные под индивидуальную жилую застройку, на момент обращения полностью освоены, согласно топографической съемки, выполненной ООО «Империя» в 2018г. Сложившаяся линия застройки по данным участкам совпадает с границами земельных участков. Ближайшее здание, расположенное на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Гребенская, 16, располагается на общей меже с испрашиваемым земельным участком.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующих проезжих частей ул. Крымской и ул. Гребенской.

Проектом предусматривается вертикальная планировка земельного участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от зданий, а также с проектируемой территории.

Отвод поверхностных стоков решается путем создания допустимых уклонов, в сторону существующей закрытой ливневой канализации, идущей под проезжей части ул. Крымской и в газонную часть в границах земельного участка.

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

Изм.	Коп.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лист
							2

Хранение индивидуального легкового транспорта будет предусмотрено на придомовой территории. Выезд на придомовую территорию будет оборудован воротами с внутренним открыванием, не создающими препятствий пешеходному движению по ул. Крымской.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Посадку деревьев производят на расстоянии 5,00м от стен проектируемого и существующих зданий, 2,00м от бортового камня проезжих частей улиц и 1,00м от бортового камня тротуаров и площадок.

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.

Мусороудаление от проектируемого индивидуального жилого дома решается по общегородской системе (за счет «позвонковой» системы).

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

Расположение здания на участке выполнено с учетом сохранения, требуемой нормами, продолжительности инсоляции жилых помещений в проектируемом здании и существующих зданиях индивидуальных жилых домов, расположенных на смежных земельных участках.

Высота этажа принята – от 3000мм.

Для более архитектурной выразительности уровень чистого пола первого этажа устраивается приподнятым над проектируемым уровнем земли на высоту – 450мм, с устройством крылец на придомовой территории с количеством ступеней – 3 шт.

На первом этаже здания планируется организовать магазин с торговым залом и подсобными помещениями в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, согласно кадастровой выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

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

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

На втором этаже будет размещаться торгово-офисные помещения и гостиничные номера в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, согласно кадастровой выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

На третьем этаже будет располагаться жилая зона – жилые комнаты, кухня, санузлы, коридоры, игровая комната, кабинет.

### 5. Техничо – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103004:57	512,00м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	307,00м <sup>2</sup>	-
Общая площадь здания проектируемая	855,00м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	145,00м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	60,00м <sup>2</sup>	-
Максимальная высота здания до конька крыши	11,70м	12,00м
Процент застройки	60%	60%

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

Расположение проектируемого 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 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные»;

С целью улучшения жилищных условий, на испрашиваемом земельном участке предполагается начать строительство здания индивидуального жилого дома со

Взам. Инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

встроенными коммерческими помещениями, так как существующее здание жилого дома одноэтажное, морально устаревшее, полностью не обеспечивающее комфортные условия проживания в нём, а так же не отвечает архитектурному облику центральной застройки города.

Сложившаяся линия застройки вдоль ул. Крымской и ул. Гребенской совпадает с границами земельных участков. Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа «в условиях реконструкции сложившейся застройки допускается размещение жилых домов по красной линии». На данный допуск опирались при испрашиваемом нулевом отступе со стороны ул. Крымской и ул. Гребенской. Нулевые отступы по красным линиям этих улиц необходимо для организации входных групп в коммерческие помещения первого этажа.

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. Крымской и ул. Гребенской. Существующая проезжая часть ул. Крымской и ул. Гребенской, имеет двухслойное асфальтобетонное покрытие на щебеночном основании, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Ширина проезжей части – 10,00м. Проезжая часть ул. Крымской и ул. Гребенской проходит на расстоянии 7,00м от испрашиваемого земельного участка и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к реконструируемому зданию.

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 жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются».

Испрашиваемое расположение здания индивидуального жилого дома, по границам земельного участка со стороны главных фасадов, позволит обеспечить нормируемую инсоляцию помещений, как в проектируемом жилом доме, так и в существующих жилых домах, расположенных на смежных земельных участках, а так же обеспечит коммерческую привлекательность встроенных помещений 1-го этажа.

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». На данный допуск опирались, с учетом нотариальных согласий № 77 АВ 7279516 смежного землепользователя на блокировку, с учетом того, что существующее здание индивидуального жилого дома, расположенного на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Гребенская / ул. Крымская, 16 / 152, кв. 1, уже располагается по общей границе.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата



В непосредственной близости от проектируемого здания индивидуального жилого дома, по ул. Крымской, располагается пожарный гидрант № 80, согласно прилагаемой схемы.

### Схема расположения пожарного гидранта



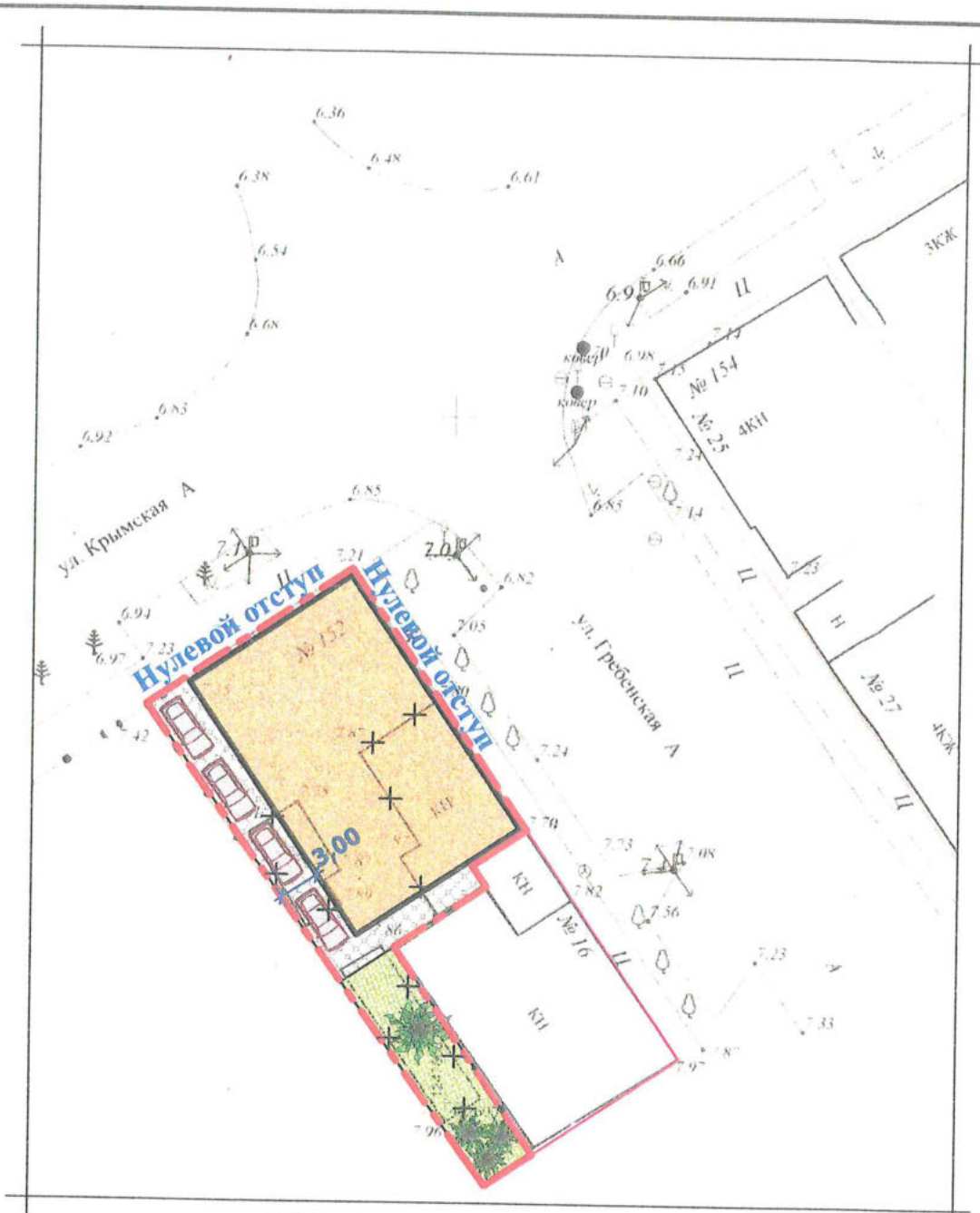
Взам. Инв. №

Подп. и дата

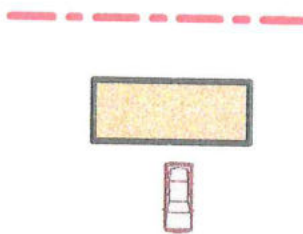
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**



- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103004:57;
- Проектируемое здание индивидуального жилого дома со встроенным магазином и гостиницей;
- Гостевая стоянка легкового транспорта;

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



Рук.учр. Новикова  
Нач.отд. Бугаева

Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 152

Схема отклонения.  
М 1:500.

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