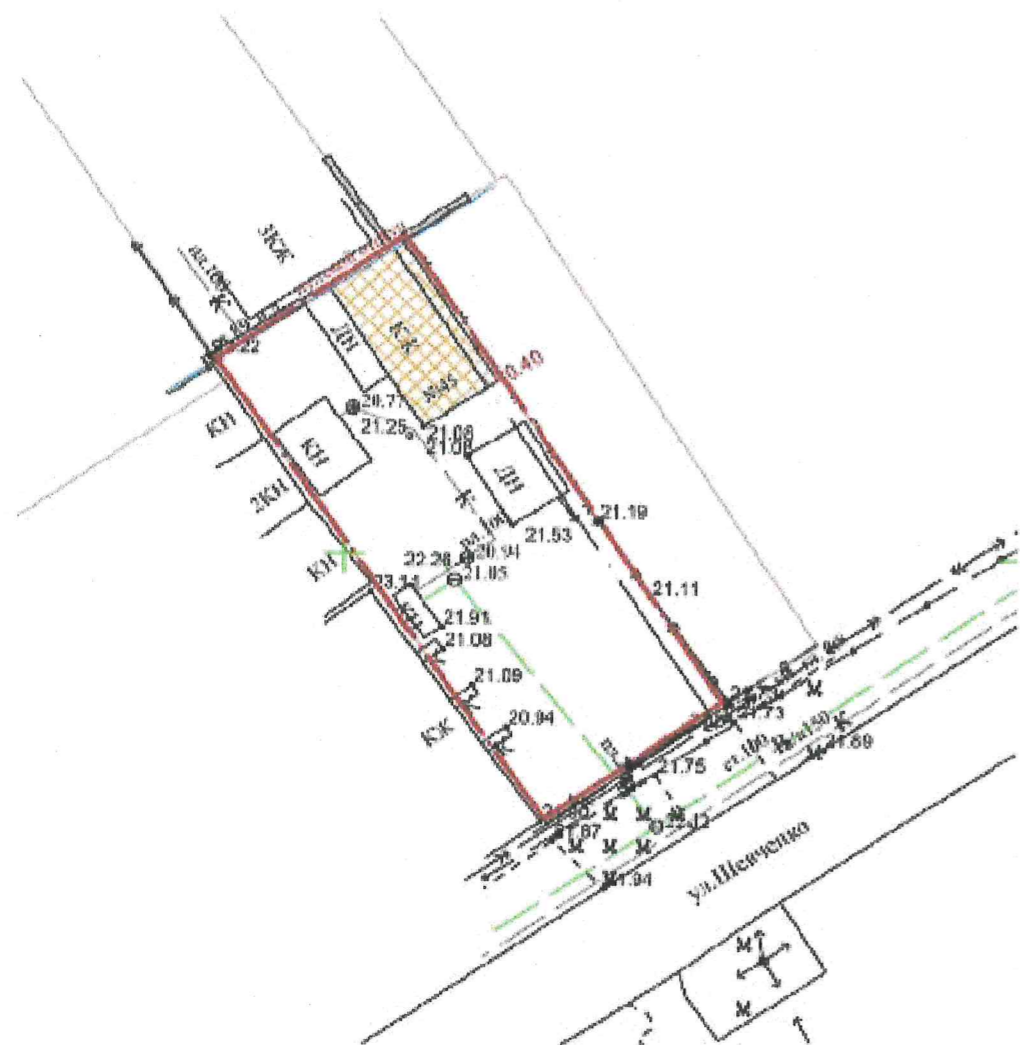
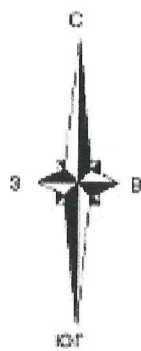




МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по предоставлению разрешения на отклонение параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45



 жилое здание реконструируемое
 граница земельного участка

Технико-экономические показатели

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101024:51	714 кв.м.	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки, кв. м.	170	-
в том числе реконструируемая	87	-
Площадь покрытий	-	-
Площадь озеленения	-	-
Максимальная высота здания до конька крыши	6,00 м	20,00 м
Процент застройки	23,8 %	60%




земельный участок

с КМ № 23:37:0101024:51

ИЦ-ПСЖ - зона смешанной особо плотной жилой застройки исторического центра. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, согласно Правил землепользования и застройки МО г-к Анапа

Наименование вида	Предельные параметры
Для индивидуального жилищного строительства	- размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 300/5000 кв.м. - минимальные отступы от границ участка - 3 м - максимальная высота здания - 20 м - максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %

					Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0101024:51 по адресу: край Краснодарский, г. Анапа, ул. Шевченко, №45				
					Изм.	Колуч	Лист	Л-фол	Подпись
	Ген. директор	Фатеева							
	Разработал	Масова							
Материал для экспозиции							ООО ЮЦ "ЭКСПЕРТ ГРУПП"		

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

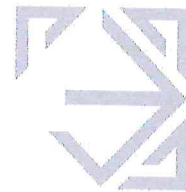
ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «ЭКСПЕРТ ГРУПП»

Общество с ограниченной ответственностью

ИНН / ОГРН 2301097776 / 1182375074320

353440, г-к Анапа, ул. Краснодарская, 44

т. 8 (933) 666-66-99



ЭКСПЕРТ ГРУПП

ЮРИДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

**Проектное обоснование отклонения
от предельных параметров разрешённого строительства
на земельном участке
по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45**

**Схема отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства (реконструкции) объекта капитального
строительства по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45**

10.2021-ПО

Генеральный директор
ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»



А.В. Фатеева

2021г.

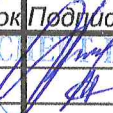
Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть	Прим.
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	
Графическая часть	
Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45	

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	05.2021-ПО						
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Ген.директ	Фатеева	Мосова					П	1	1
Разработка							ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		



1. Общая часть.

Местоположение объекта - Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа ул. Шевченко, № 45.

Земельный участок, площадью 714 м² с кадастровым номером 23:37:0101024:51, расположен в западной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Шевченко.

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 многоквартирные»;
- 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:



- одноэтажный жилой дом – реконструируемый жилой дом (согласно Топографической съёмки от 27.09.2021г.)

С юго-востока участок выходит на ул. Шевченко, шириной в границах, сведения о которых содержатся в ЕГРН- 16,09 м.

С северо-западной, юго-восточной и северо-восточной стороны земельный участок граничит с земельными участками с кадастровыми номерами 23:37:0101024:6, 23:37:0101024:71, 23:37:0101024:50 (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 23:37:0101024:51 расположен в территориальной зоне ИЦ-ПСЖ (Зона смешанной особо плотной застройки жилой застройки исторического центра).

Зона ИЦ-ПСЖ в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	10.2021-ПО						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.	Лис	Недок	Подпись	Дат	П		
			Ген. директор	Фатеева				Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45			
			Разработал	Мосова				Текстовая часть			ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»

строительства (в случае размещения объекта индивидуального жилищного строительства к нему применяются положения, указанные в примечании зоны Ж-1А):

- минимальные отступы от границы земельного участка - 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши - 20м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60.

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 23:37:0101024:6 (ул. Новороссийская, 56), 23:37:0101024:11 (край Краснодарский, г. Анапа, ул. Новороссийская, 58 а).

Со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101024:71 (Краснодарский край, г. Анапа, ул. Шевченко, 47 а) реконструируемое здание располагается на расстоянии от 0.40 м от общей границы, со стороны смежного земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101024:11 реконструируемое здание располагается на расстоянии от 9,73 м от общей границы, расстояние от фасадной части земельного участка составляет 29.92 м.

Планируемая реконструкция жилого дома предусматривает изменение этажности здания (до 2х этажей) без изменения наружных размеров объекта капитального строительства.

Расстояние между жилыми домами № 45 по ул. Шевченко и № 56 по ул. Новороссийской составляет 1 м.

Согласно топографической съемке, выполненной ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП» по состоянию на 27.09.2021 г., смежные земельные участки на период обращения застроены.

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

4. Архитектурно - строительные решения

Высота этажа принята - 3000мм.

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

5. Техничко-экономические показатели.

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	10.2021-ПО							
			Изм.	Кол.	Лис	№ док	Подпись	Дат		
	Ген. директор	Фатеева					Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Мосова						П		
							Текстовая часть	ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101024:51	714 кв.м.	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки, кв. м.	170	-
в том числе реконструируемая	87	-
Площадь покрытий	-	-
Площадь озеленения	-	-
Максимальная высота здания до конька крыши	6,00 м	20,00 м
Процент застройки	23,8 %	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 23:37:0101024:51 предполагает начать реконструкцию одноэтажного 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 29,92 м. Расстояние между реконструируемым жилым домом и границей участка с кадастровым номером 23:37:0101024:6 (ул. Новороссийская, 56), 23:37:0101024:11 (край Краснодарский, г. Анапа, ул. Новороссийская, 58 а) составляет 0м.

Расстояние между жилыми домами № 56 по ул. Новороссийской и реконструируемым жилым домом составляет 0,97 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. Шевченко. Проезжая часть улицы шириной 8 м, имеет асфальтобетонное покрытие, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая часть располагается на расстоянии 37 м от реконструируемого здания, что обеспечивает доступ пожарной машины к основному объекту пожаротушения согласно п.8.17 СП 4.13130.2013.

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

10.2021-ПО					
Изм.	Кол.	Лист	Подок	Подпись	Дат
Ген. директор		Фатеева			
Разработал		Мосова			
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45					
Текстовая часть					
Стадия		Лист		Листов	
П					
ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»					

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.

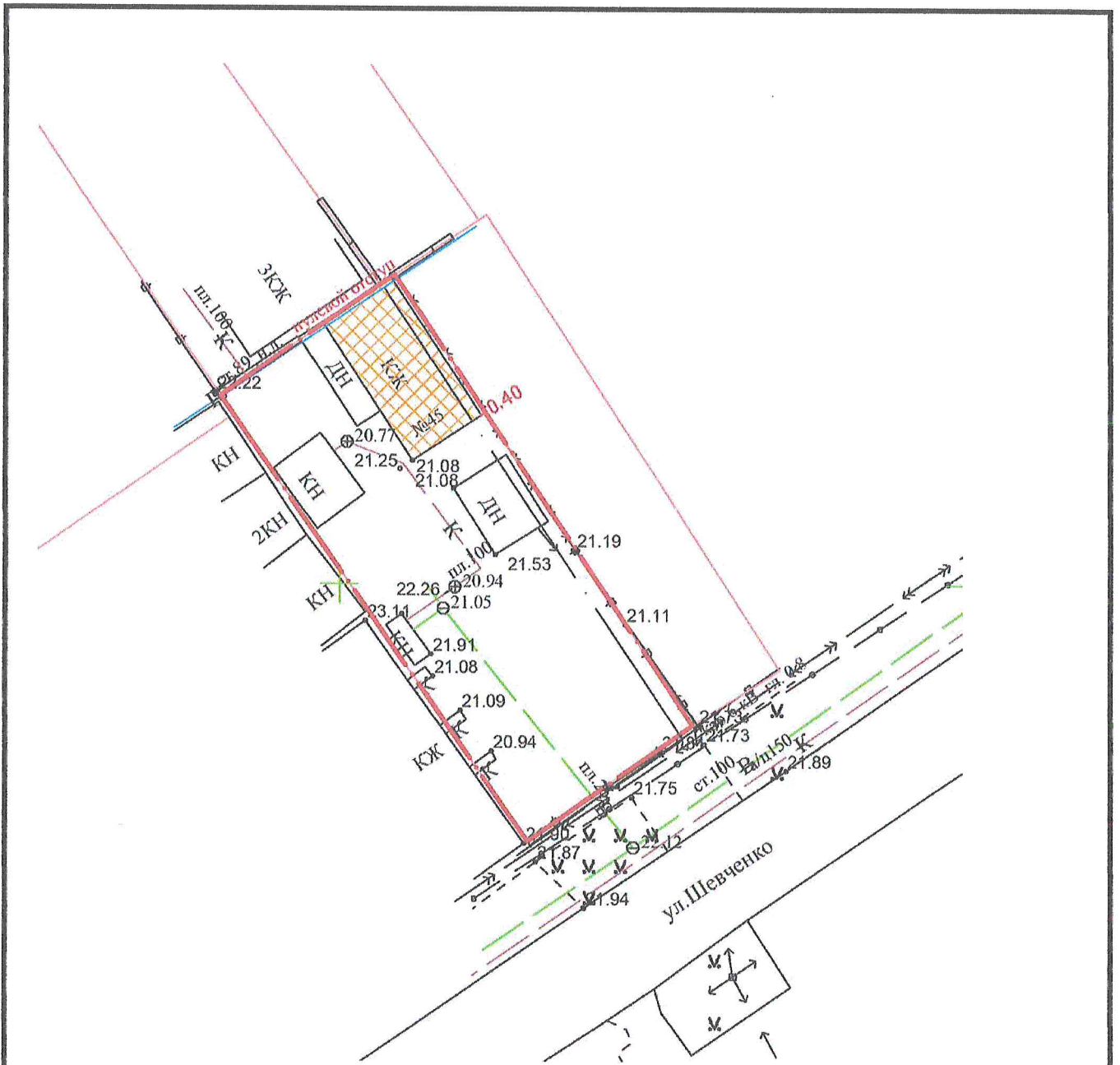
Все помещения в реконструируемом здании, где предполагается нахождение людей, будут ориентированы в сторону ул. Шевченко.

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. Новороссийская, 56, г. Анапа, ул. Новороссийская, 58а, г. Анапа, ул. Шевченко 47а 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. Шевченко 45 и ул. Шевченко 47а заливается отмостка из бетона с уклоном для стока дождевой воды в сторону улицы Шевченко.

Ине. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №		10.2021-ПО				
	Изм.	Кол.	Лис	Недок				Подпись	Дат
	Ген. директор	Фатеева				Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Мосова				П			
						Текстовая часть	ООО ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		



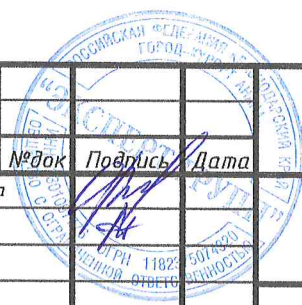
жилое здание реконструируемое



граница земельного участка

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата



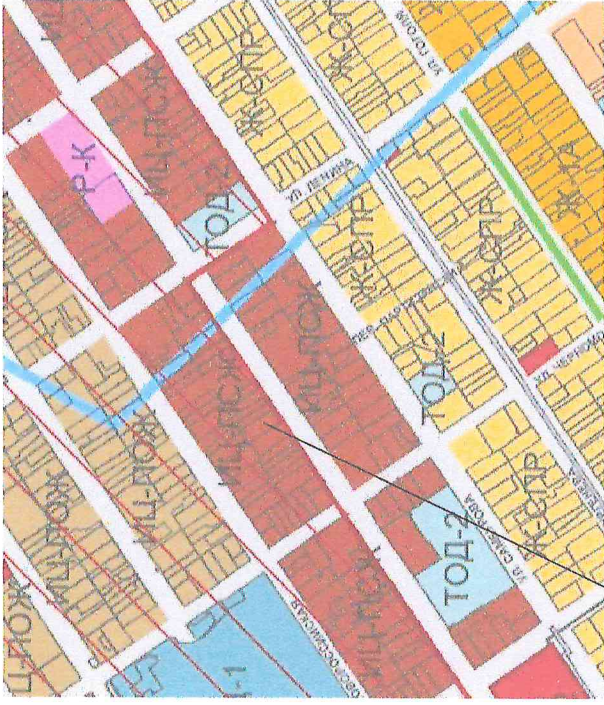
10.2021-ПО

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45

Схема отклонений, М 1:500

Стадия	Лист	Листов
П		
ООО		
ЮЦ «ЭКСПЕРТ ГРУПП»		

МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по представлению разрешения на отклонение параметров разрешенного строительства (реконструкции)
объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Шевченко, № 45



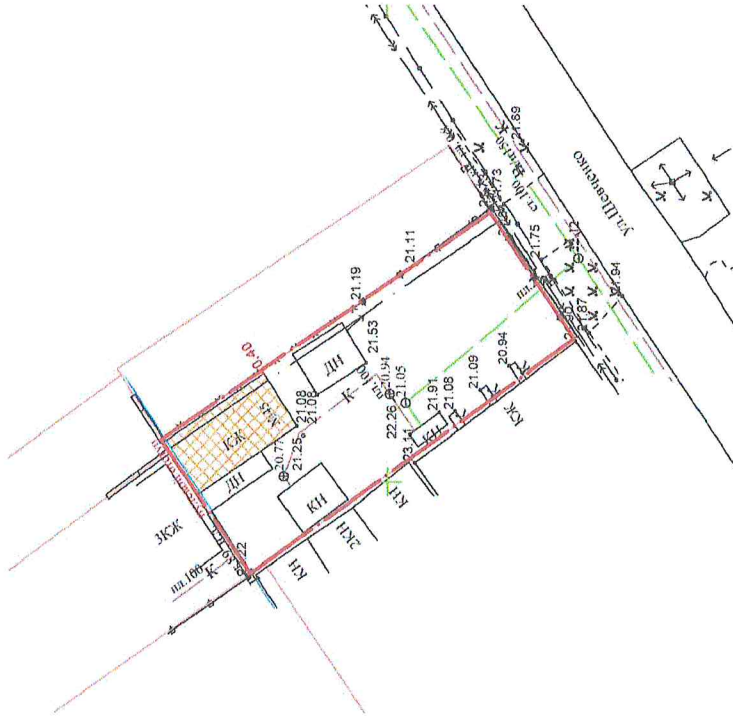
земельный участок

с К№ 23:37:0101024:51

ИЦ-ПГЖ - зона смешанной особо плотной жилой застройки исторического центра.
 Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, согласно правил землепользования и застройки МО г-к Анапа

Наименование вида	Предельные параметры
Для индивидуального жилищного строительства	-размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 300/5000 кв.м. -минимальные отступы от границ участка - 3 м -максимальная высота здания - 20 м -максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Гендиректор	Фатеева	Масова			
Разработал					
Стадия	Лист	Лист	Лист	Лист	Лист
Материал для экспозиции					000 ЮЦ "ЭКСПЕРТ ГРУПП"



жилое здание реконструируемое

— граница земельного участка

Технико-экономические показатели

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101024:51	714 кв.м.	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки, кв. м.	170	-
Площадь в том числе реконструируемая	87	-
Площадь покрытий	-	-
Площадь озеленения	-	-
Максимальная высота здания до конька крыши	6,00 м	20,00 м
Процент застройки	23,8 %	60%

