

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. Гоголя, 47а

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

Согласовано			

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

2023

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

Изн. № подл. Подп. и дата Взам. Изн. №

				– ПЗУ.С		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	
Рук.учр.		Ашихмин			19.06.23	
Разраб.		Бугаева			19.06.23	
				Содержание.		
				Стадия	Лист	Листов
				П	1	1
				МБУ «УАиГ» г-к Анапа		



1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Гоголя, 47а.

Земельный участок, площадью 349,00м² с кадастровым номером 23:37:0000000:1623, расположен в западной части г-к Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Гоголя.

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 многоквартирные»;
- СП 51.13330.2011 «Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

2. Градостроительные и природные условия.

На момент обращения земельный участок свободен от застройки и зеленых насаждений. В центральной части участка транзитом проходит наземный газопровод низкого давления с охранной зоной – 2,00м.

С юго-востока участок выходит на ул. Гоголя, шириной в границах кадастров – 25,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит 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) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1.1).

Зона Ж1.1 в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши – 20м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			19.06.23	П	1	6
Разраб.		Бугаева			19.06.23			
Текстовая часть						МБУ «УАиГ» г-к Анапа		



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

3. Основные технические решения.

Для создания более комфортных условий проживания предполагается начать строительство 3²-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.

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

Согласно топографической съемке, выполненной ИП Киселевым А.А. в 2018г., смежные земельные участки на период обращения освоены полностью.

Новое здание индивидуального жилого дома, располагается с 3-х метровым отступом от границы земельного участка, выходящую на главный фасад, со стороны ул. Гоголя. На расстоянии 1,00м от границ смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 47. На расстоянии 1,50м от границ смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 49.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующих проезжих частей ул. Гоголя.

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 и существующих зданий, 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. Гоголя.

4. Архитектурно – строительные решения.

Новый архитектурный облик проектируемого здания будет соответствовать местным нормативным требованиям, а именно Правилам благоустройства

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

- ПЗУ.ТЧ

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 и существующих зданиях.

Высота этажа принята – 3000мм.

Для более архитектурной выразительности уровень чистого пола первого этажа устраивается приподнятым над проектируемым уровнем земли на высоту – 1050мм, с устройством крылец на придомовой территории с количеством ступеней – 7 шт.

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

На 2-м и 3-м этаже будет располагаться жилые зоны – жилые комнаты, санузлы, коридоры.

5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0000000:1623	349,00м ²	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	75,00м ²	-
Площадь покрытий	57,00м ²	-
Площадь озеленения	217,00м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	12,35м	20,00м
Процент застройки	21,50%	50%

6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Расположение здания индивидуального жилого дома на участке выполнено с учетом требований нормативных документов, а именно:

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Код.уч Лист Недок Подп. Дата

- 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 многоквартирные»;

С целью обеспечения собственника земельного участка и членов его семьи более комфортными условиями проживания, на испрашиваемом земельном участке предполагается начать строительство 3-х этажного здания индивидуального жилого.

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». Испрашиваемый земельный участок имеет ширину по главному фасаду менее 12,00м и по его территории проходит наземный газопровод низкого давления с охранной зоной в 2,00м, что даёт право собственнику земельного участка обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

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. Гоголя. Проезжая часть улицы имеет 2-е полосы движения шириной по 3,50м каждая. Покрытие проезжей части улицы - асфальтобетонное, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая часть располагается на расстоянии 5,00м от испрашиваемого земельного участка и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к зданию индивидуального жилого дома.

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».

Согласно п.4.11 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа». На данный допуск опирались, с учетом нотариального согласия № 23 АА 8223022 смежного землепользователя по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 47 на минимальный отступ от общей межи в 1,00м.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

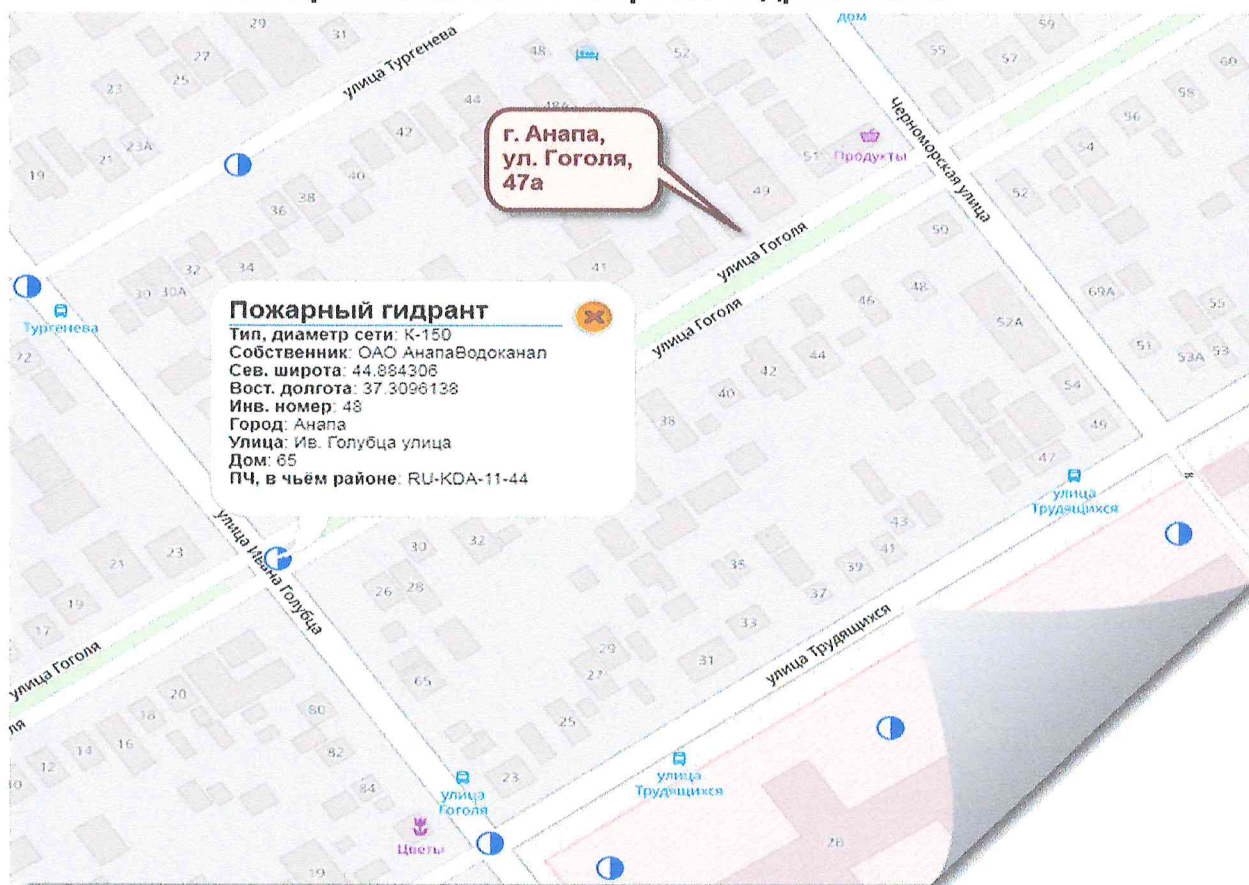
Лист

4

Испрашивая минимальный отступ от общей межи в 1,50м со стороны земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 49, так же опирались на допуск п.4.11 СП 4.13130.2013 в части противопожарной стены 1-го типа в проектируемом здании со стороны существующего здания индивидуального жилого дома на территории земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 49. Существующее здание жилого дома расположено на расстоянии 5,00м от проектируемого 3-х этажного здания индивидуального жилого дома. Имеется нотариальное согласие № 23 АА 8202450 смежного землепользователя по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 49 на испрашиваемый отступ 1,50 м.

Ближайший пожарный гидрант №48 располагается на пересечении ул. Гоголя с ул. Ивана Голубца, согласно прилагаемой схемы.

Схема расположения пожарного гидранта №48



Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, можно сделать вывод о том, что расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями, а именно:

- с отступом от границы смежного участка по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 47 – 1,00 м,
- с отступом от границы смежного участка по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 49 – 1,50 м,

не противоречит допускам технических регламентов и нормативной документации.

На основании вышесказанного заявителя обязуются:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

5

При выполнении строительства здания индивидуального жилого дома две стены со стороны смежных земельных участков по адресам: г. Анапа, ул. Гоголя, 47 и г. Анапа, ул. Гоголя, 49 будут выполнены противопожарными 1-го типа.

Размещение здания с учётом запрашиваемых отклонений от предельных параметров разрешённого строительства **не нарушает требований технических регламентов**, при условии последующей разработки проектной документации в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Взам. Инв. №

Подп. и дата

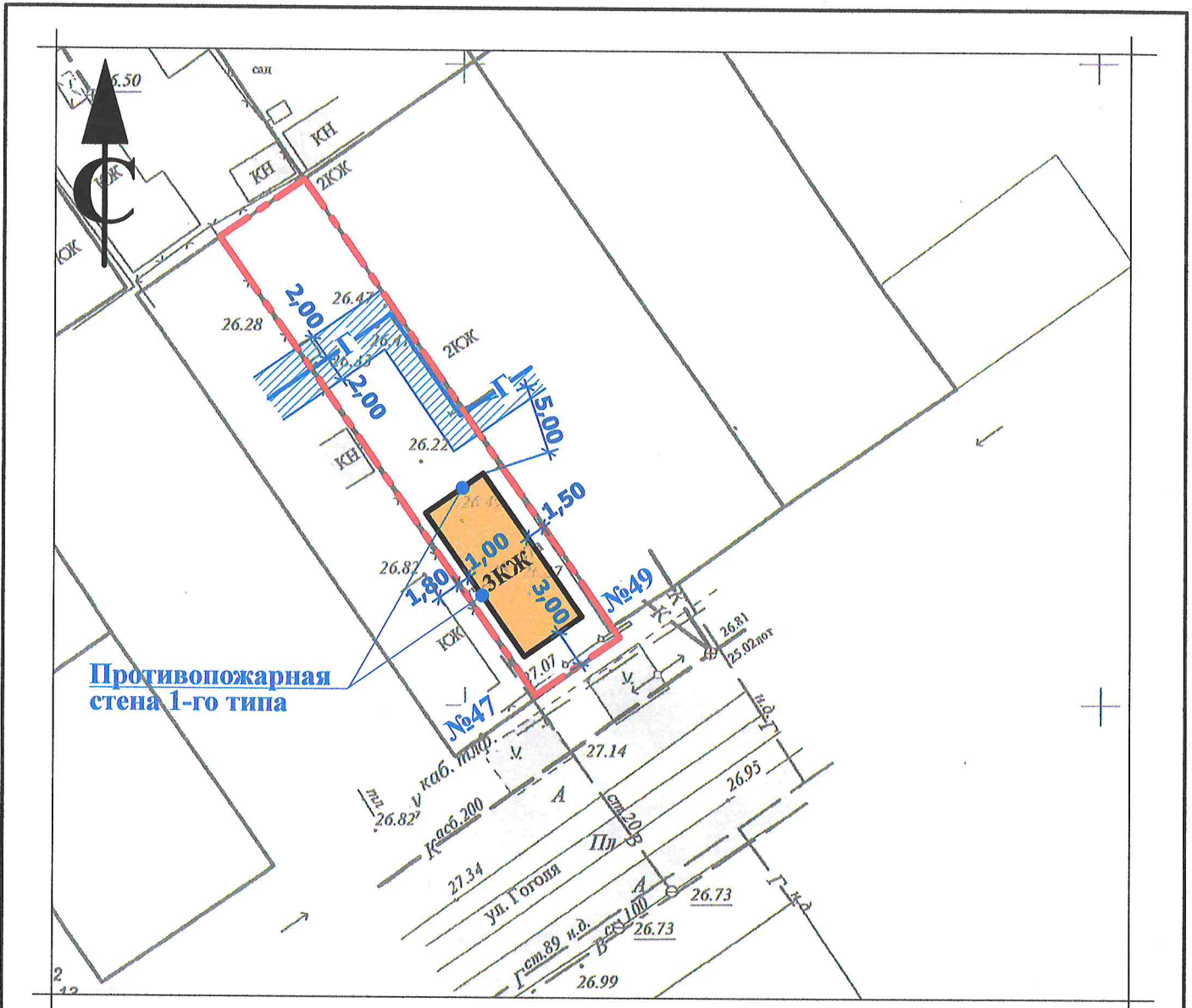
Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

6



Противопожарная стена 1-го типа

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

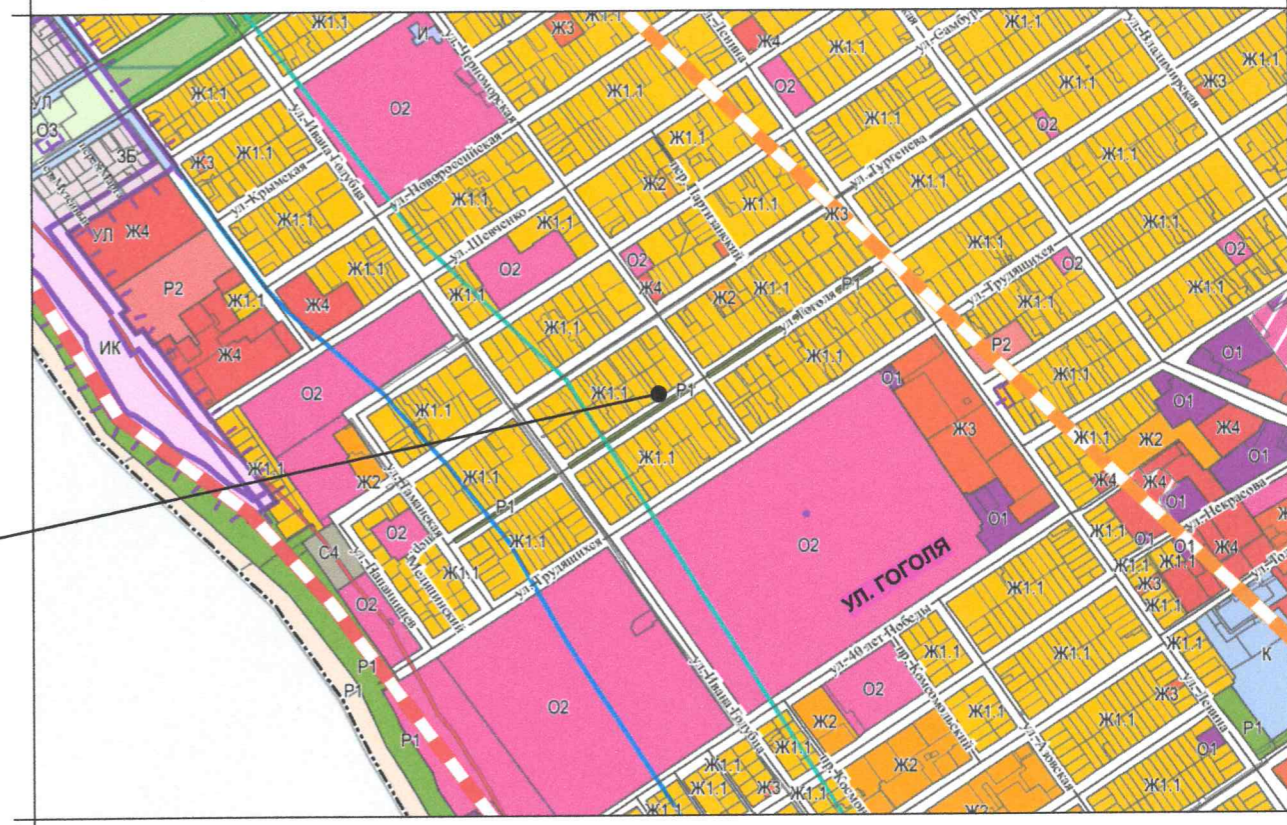
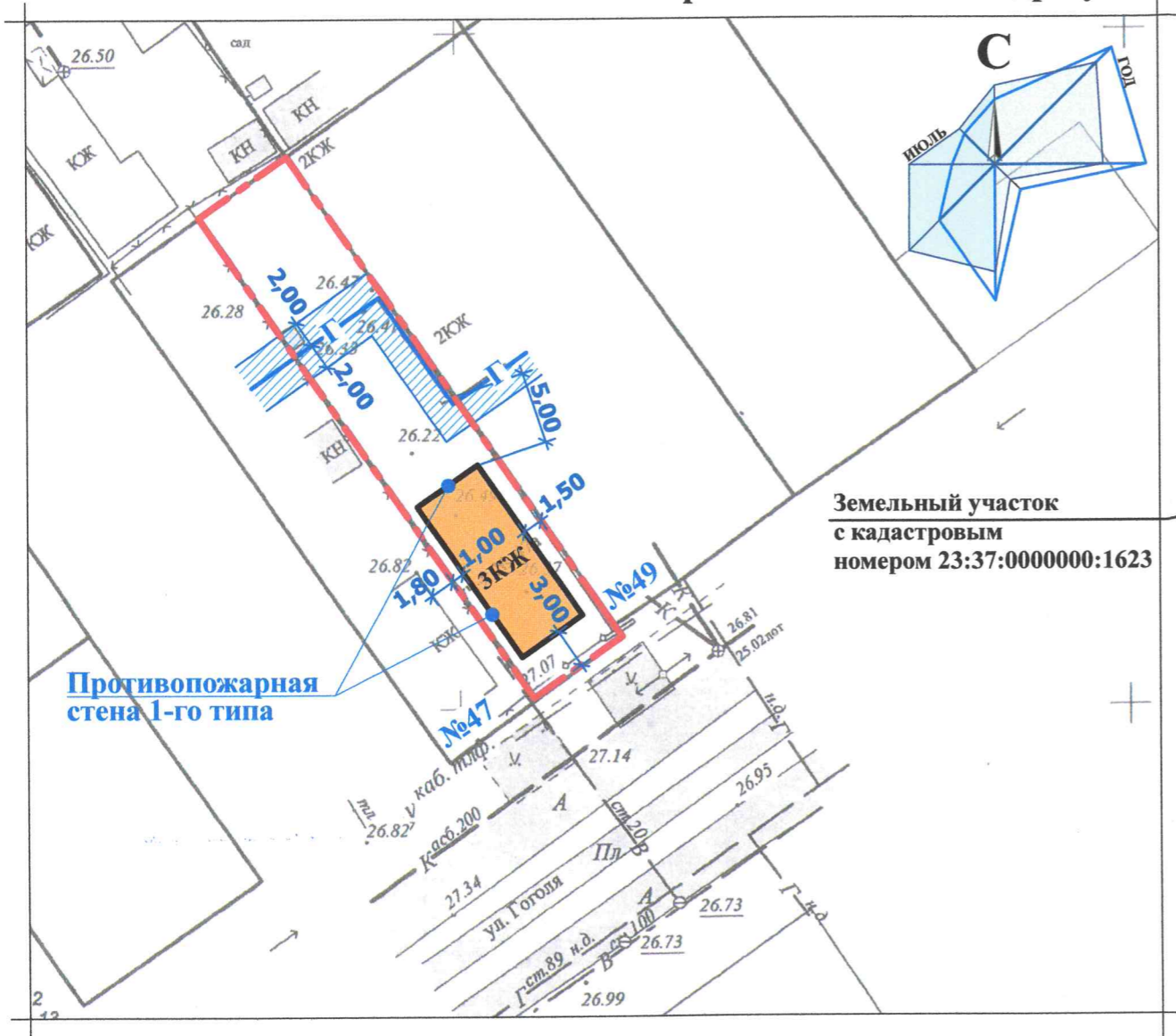
- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0000000:1623;
- Проектируемое здание индивидуального жилого дома;
- Существующая сеть наземного газопровода, проходящая поперек земельного участка с охранной зоной;

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

Рук.учр.	Ашихмин	Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 47а	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд.	Бугаева				
Схема отклонения. М 1:500.			МБУ "УАиГ" г-к Анапа		



МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства,
 расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, 47а (23:37:0000000:1623)



Земельный участок
с кадастровым
номером 23:37:0000000:1623

Ж 1.1 - 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 - 600кв.м. / 5000кв.м.; минимальные отступы размещения объектов от границ участка - 3м; максимальная высота жилого здания - 20м; максимальный процент застройки границах земельного участка - 50.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0000000:1623;
- ЗКЖ - Проектируемое здание индивидуального жилого дома;
- Г - Существующая сеть наземного газопровода, проходящая поперек земельного участка с охранной зоной;

ТЕХНИЧЕСК - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
▪ Площадь земельного участка	м ²	349,00
▪ Количество этажей		3
▪ Общая площадь застройки в том числе проектируемая	м ²	75,00
▪ Максимальная высота здания до конька крыши	м	12,35
▪ Процент застройки	%	21,50

Рук.учр. Ашихмин
Нач.отд. Бугаева

Земельный участок
с кадастровым номером 23:37:0000000:1623
по адресу: г. Анапа, ул. Гоголя, д. 47а

Материал для экспозиции.	Стадия	Лист	Листов

МБУ "УАиГ"
г-к Анапа

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



ФИЛИАЛ АКЦИОНЕРНОГО
ОБЩЕСТВА «НЭСК-ЭЛЕКТРОСЕТИ»
«АНАПАЭЛЕКТРОСЕТЬ»

ИНН 2308139496
353440, г. Анапа, ул. Лермонтова, 117
тел.: +7 (86133) 5-48-87; факс: +7 (86133) 5-47-4
e-mail: anapa-elseti@nesk.ru
www.nesk-elseti.ru

Запрос 30 код

Приложение к договору
от « 12 » 02 2019 г № 1-31-19-0051
об осуществлении технологического
присоединения к электрическим сетям

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ для присоединения к электрическим сетям

Заявитель: Пяткова Людмила Николаевна

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ЭПУ, расположенные на земельном участке для индивидуального жилищного строительства.
2. Наименование и место нахождения объектов, в целях электроснабжения которых осуществляется технологическое присоединение энергопринимающих устройств заявителя: ЭПУ, расположенные на земельном участке для индивидуального жилищного строительства, 353440, Краснодарский край, г Анапа, ул Гоголя, дом № 47а.
3. Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет: 15 кВт
4. Категория надежности: III.
5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 0,4 кВ, трехфазный.
6. Год ввода в эксплуатацию энергопринимающих устройств заявителя: существующий объект.
7. Точка присоединения: ВЛ 0,4 кВ, ТП-106 "Ф № 7" (ПС Анапская 110/35/10 кВ , АП-10).
8. Основной источник питания: ПС Анапская 110/35/10 кВ , АП-10.
9. Резервный источник питания: нет.
10. Сетевая организация осуществляет:
 - 10.1. Организационно-технические мероприятия по техническому перевооружению, расширению, реконструкции электрических сетей необходимых для технологического присоединения энергопринимающих устройств заявителя.
 - 10.1.1. Разработка схемы электроснабжения для присоединения и обеспечения передачи в сеть Заявителя величины разрешенной к использованию мощности.
11. Заявитель осуществляет:
 - 11.1. Энергопринимающие устройства заявителя присоединить: воздушным вводом проводом СИП-2А сечением 4х16 мм кв. к ВЛ-0,4 кВ по ул.Гоголя, ближайшая опора, фидер № 7 РУ 0,4 кВ ТП № 106. Установить ВРУ на наружной стене (фасаде) объекта или на отдельной трубостойке. Прокладка невидимого ввода кабелем в земле до ВРУ запрещается.

- 11.2. В схеме ВРУ на вводе установить вводной автомат с расцепителем тока 25 А, соответствующий максимальной (разрешённой) нагрузке с возможностью его опломбирования (в боксе). Щит должен предусматривать устройство для опломбирования и возможность снятия показаний через смотровое окно.
- 11.3. После автоматического выключателя установить прибор учета класса точности 2,0 устойчивый к воздействию окружающей среды и обеспечивающий контроль величины максимальной мощности или установку отдельного прибора учета и прибора с функцией контроля величины максимальной мощности. Прибор учета должен быть внесен в государственный реестр средств измерений РФ. Рекомендуется к установке прибор учета с встроенным PLC-модемом.
- 11.4. Выполнить монтаж электрической сети в соответствии с требованиями ПУЭ (седьмое издание).
- 11.5. После выполнения настоящих ТУ подать заявку на проведение осмотра в филиал АО «НЭСК-электросети» «Анапаэлектросеть».
- 11.6. Принять участие в совместном осмотре электроустановок с представителями филиала.
12. Срок действия настоящих технических условий составляет 2 года со дня заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.

Главный инженер



А.В.Кулагин