



**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: с. Супсех, ул. 60 лет Октября, 19**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

2022

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.	

– ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			29.07.22	П	1	1
Разраб.		Бугаева			29.07.22			
						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

Содержание.



1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, с. Супсех, ул. 60 лет Октября, 19.

Земельный участок, площадью 300,00м² с кадастровым номером 23:37:1001001:15872 расположен в восточной части с. Супсех. Земельный участок располагается вдоль ул. 60 лет Октября.

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

- СП 42.13330.2016 «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 частично застроен.

С севера участок выходит на ул. 60 лет Октября, шириной в границах кадастров около 9,00м.

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 – 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Инд.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			29.07.22	П	1	5
Разраб.		Бугаева			29.07.22			
Текстовая часть						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Владимирская, 7

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство 2-х этажного индивидуального жилого дома с возможностью его объединения с существующим гаражом.

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 будет выполнена с соблюдением требований нормативных документов к инсоляции жилых помещений, реконструируемых и существующих.

Согласно топографической съемке, выполненной Анапским отделением Южного филиала АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», смежный земельный участок по адресу: с. Супсех, ул. 60 лет Октября на период обращения освоен полностью. На нем располагается 1-но этажное здание индивидуального жилого дома на расстоянии 1,00 м от общей межи.

С другой стороны, земельные участки на расстоянии 6,00 м от своих границ не располагают основными зданиями.

Возводимое здание индивидуального жилого дома предполагается объединить с существующим гаражом, расположенным по красной линии ул. 60 лет Октября и на расстоянии 0,00м от границ земельного участка.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующей проезжей части ул. 60 лет Октября.

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 газонную часть благоустраиваемой территории.

Хранение индивидуального легкового транспорта предусматривается на придомовой территории, в границах испрашиваемого земельного участка, в гараже.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

Мусороудаление от проектируемого здания жилого дома решается за счет «позвонковой» системы. Мусор к назначенному времени выносится в герметичных пакетах, весом не более 25 кг.

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

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

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 главного фасада, с целью обеспечения его архитектурной выразительности и привлекательности.

Расположение здания на участке выполнено с учетом сохранения; требуемой нормами, продолжительности инсоляции жилых помещений и существующих зданий.

Высота этажа принята – 3000мм.

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 первом этаже здания планируется организовать гостевую зону, зону отдыха, зону питания, зону размещения вспомогательных помещений, необходимых для обслуживания и содержания здания и прилегающей территории, зону хранения автотранспорта.

На втором этаже располагается жилая зона – жилые комнаты, гардеробные, санузлы, коридоры.

5. Техничо – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:15872	300,00м ²	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки	102,00м ²	-
Площадь покрытий	78,00м ²	-
Площадь озеленения	120,00м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	9,75м	20,00м
Процент застройки	34%	50%

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»;

Изм.	Коп.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

- 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».

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».

Конфигурация земельного участка площадью 300,00м² с кадастровым номером 23:37:1001001:15872 неправильной, ломанной формы.

Согласно п.8.17 СП 4.13130.2013 «Планировочные решения малоэтажной жилой застройки домами класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (до 3 этажей включительно), а также садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ должны 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. 60 лет Октября. Проезжая часть ул. 60 лет Октября, имеет щебеночное основание с перспективой устройства асфальтобетонного покрытия, шириной 5,50м.

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 согласия смежного землепользователя по адресу: с. Супсех, ул. 60 лет Октября на данное расположение проектируемого здания и доведения стены проектируемого здания до нормативных показателей.

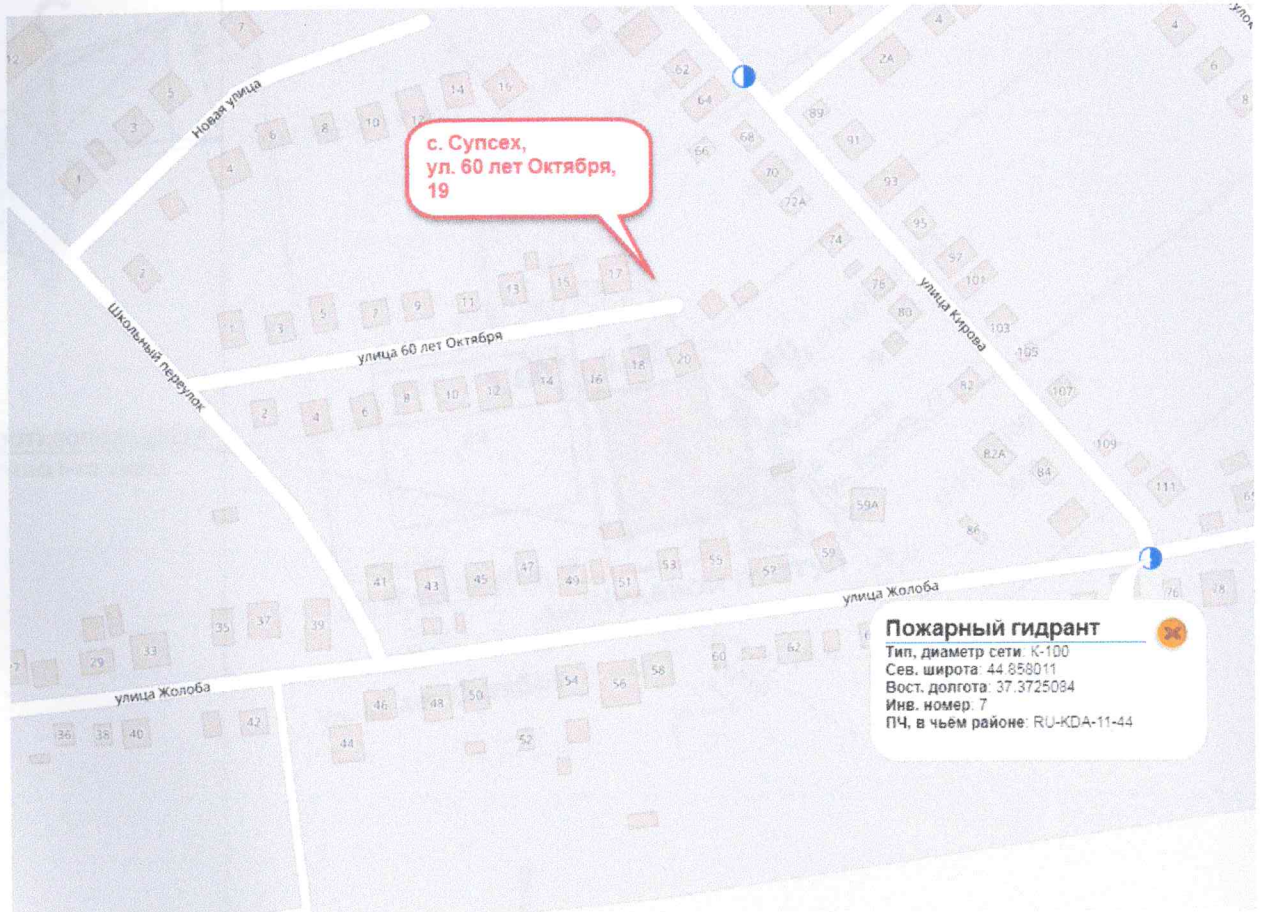
Со стороны другого земельного участка по адресу: с. Супсех, ул. Кирова, 70 ближе 6,00м от границы участка нет зданий и сооружений основного назначения.

Испрашиваемый нулевой отступ со стороны главного фасада обусловлен желанием объединения индивидуального жилого дома с существующим гаражом, в целях экономии строительных материалов и площади земельного участка. Существующий гараж расположен по границе земельного участка со стороны главного фасада – ул. 60 лет Октября

Ближайший пожарный гидрант № 7 располагается на пересечении ул. Кирова и ул. Жолоба, согласно прилагаемой схемы.

Изм.	Коп.уч	Лист	Подок	Подп.	Дата

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОЖАРНОГО ГИДРАНТА № 7.



На основании вышесказанного заявитель обязуется:

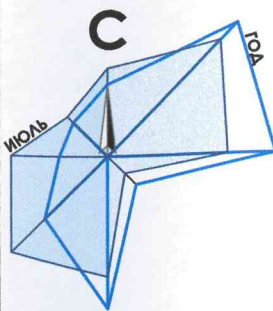
- при выполнении строительных работ по возведению здания индивидуального жилого дома, стену здания со стороны смежного земельного участка по адресу: с. Супсех, ул. 60 лет Октября выполнить противопожарной 1-го типа.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

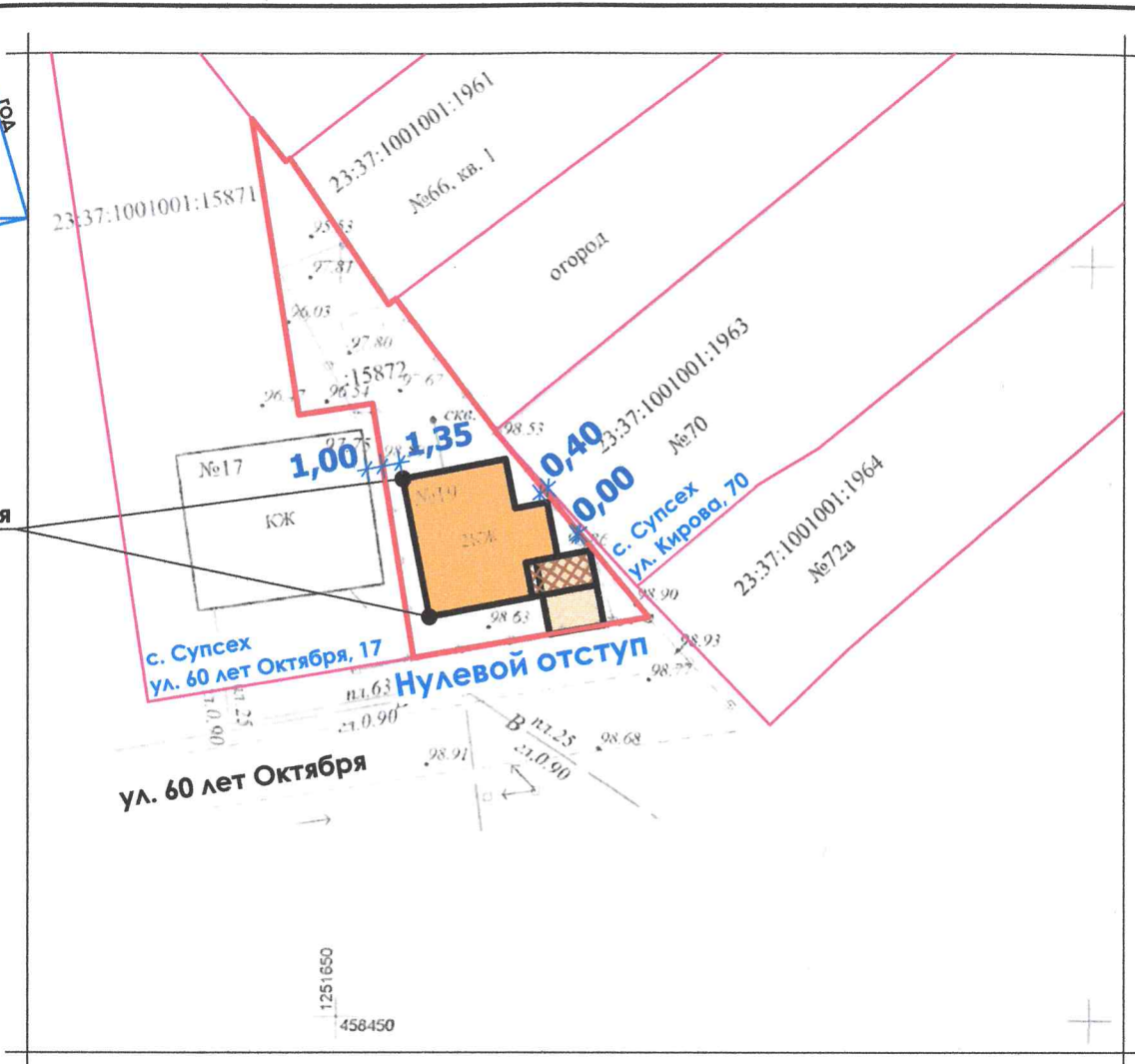
– ПЗУ.ТЧ

Лист






5



Противопожарная стена I-го типа



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:15872;
-  - граница смежных земельных участков, стоящих на кадастровом учете;
-  - здание индивидуального жилого дома;
-  - существующий гараж;
-  - надстраиваемая над гаражом часть здания индивидуального жилого дома.

Взнесен инв. N

Годлись и дата

Рук.учр. Ашихмин
Нач.отд. Бугаева

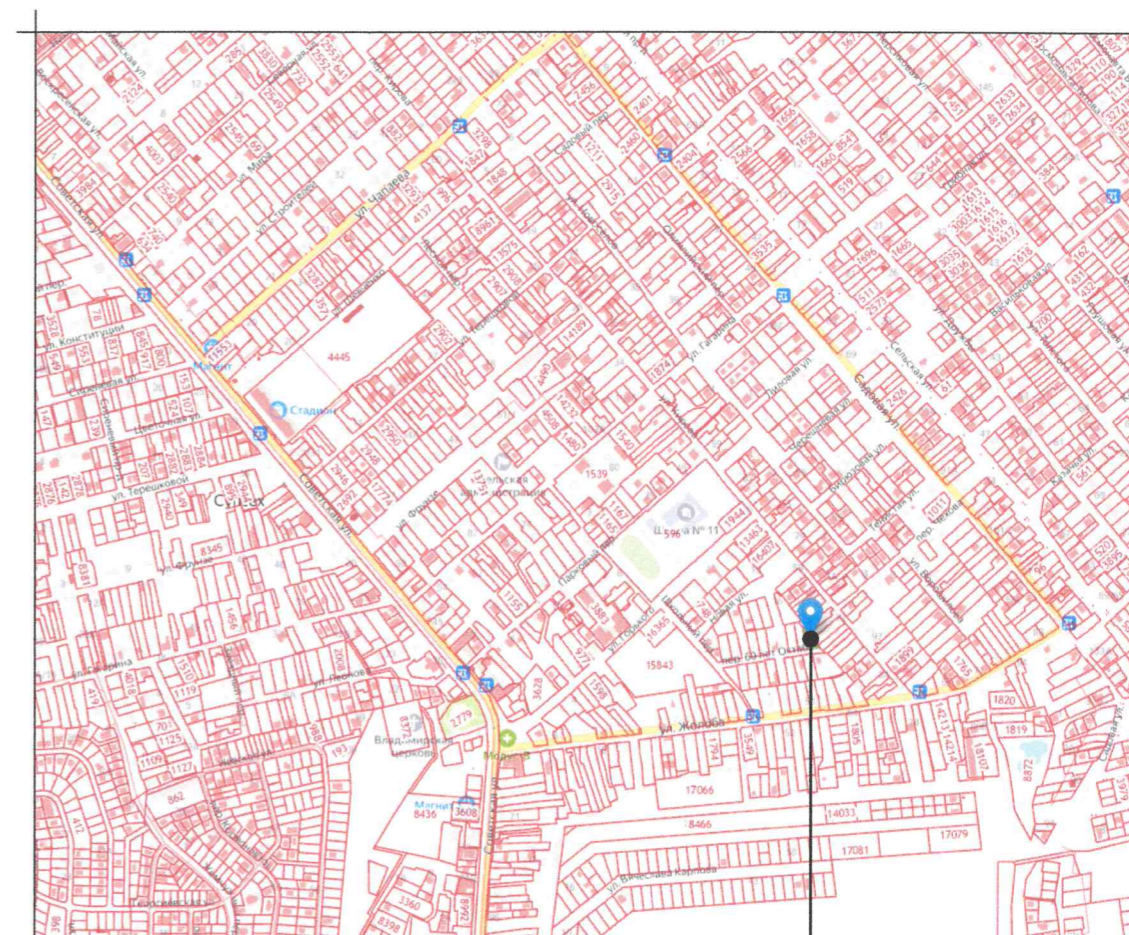
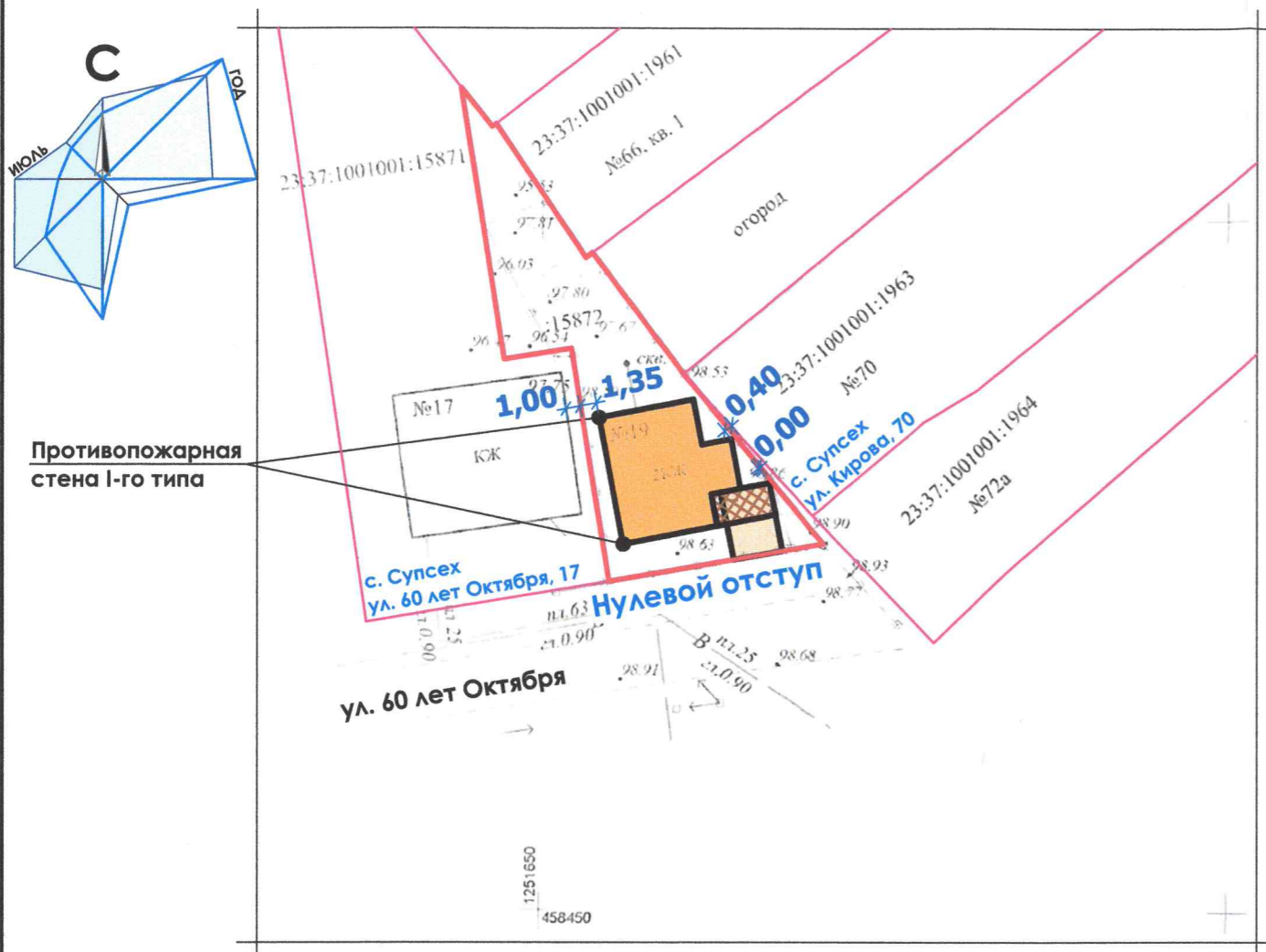


Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: с. Супсех, ул. 60 лет Октября 19

Схема отклонения.
М 1:500.

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

МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1001001:15872 по адресу: с. Супсех, ул. 60 лет Октября, 19



Земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:15872

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - - - - - граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:15872;
- — — — — - граница смежных земельных участков, стоящих на кадастровом учете;
- здание индивидуального жилого дома;
- существующий гараж;
- надстраиваемая над гаражом часть здания индивидуального жилого дома.

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:15872	м ²	300,00
Количество этажей		2
Площадь застройки	м ²	102,00
Процент застройки	%	34

Ж1.1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 Основные виды разрешенного использования, 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 - 300м²/ 5000м²; ▪ минимальные отступы от границ участка - 3м; ▪ максимальная высота объекта - 20м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.



Рук.учр. Ашихмин	<p align="center">Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: с. Супсех, ул. 60 лет Октября 19</p>	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд. Бугаева				
	<p align="center">Материал для экспозиции.</p>	<p align="center">МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"</p>		

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