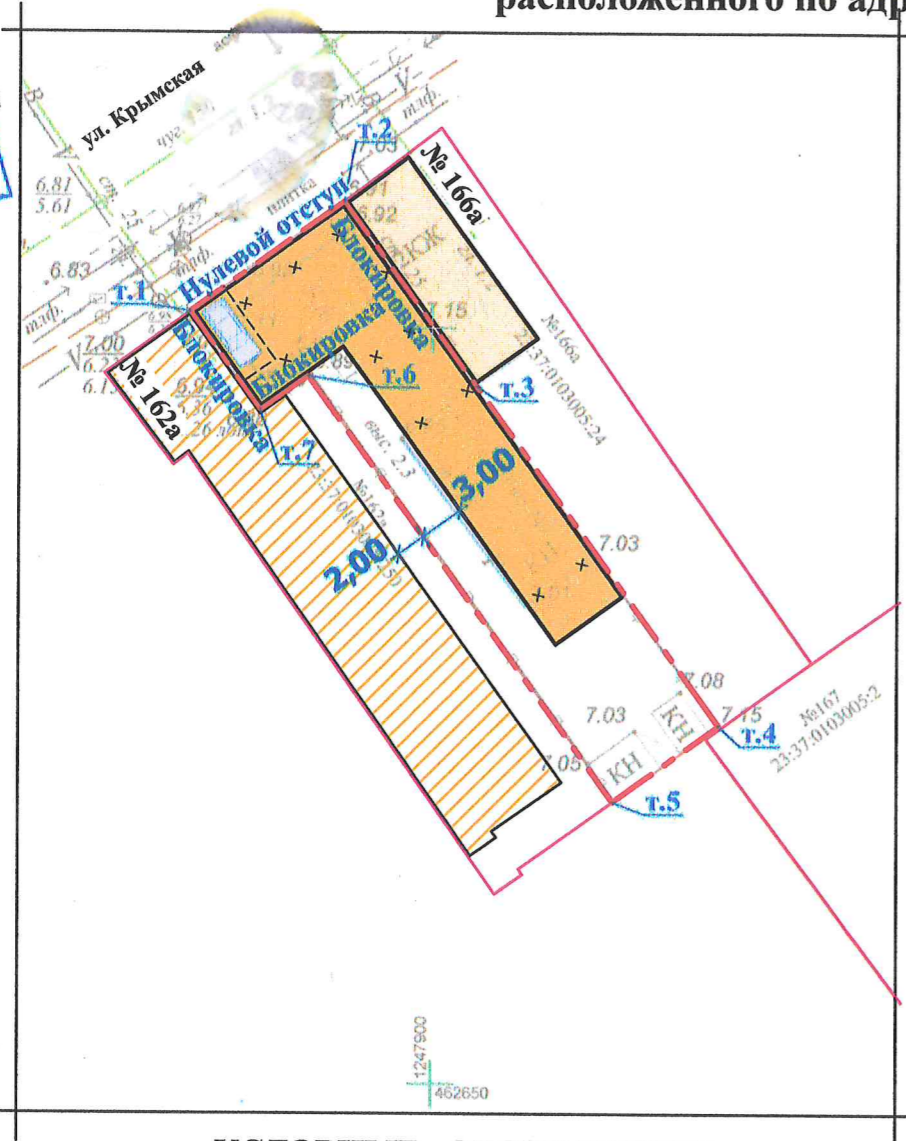
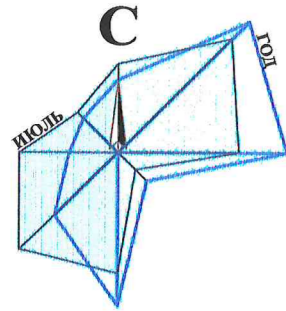
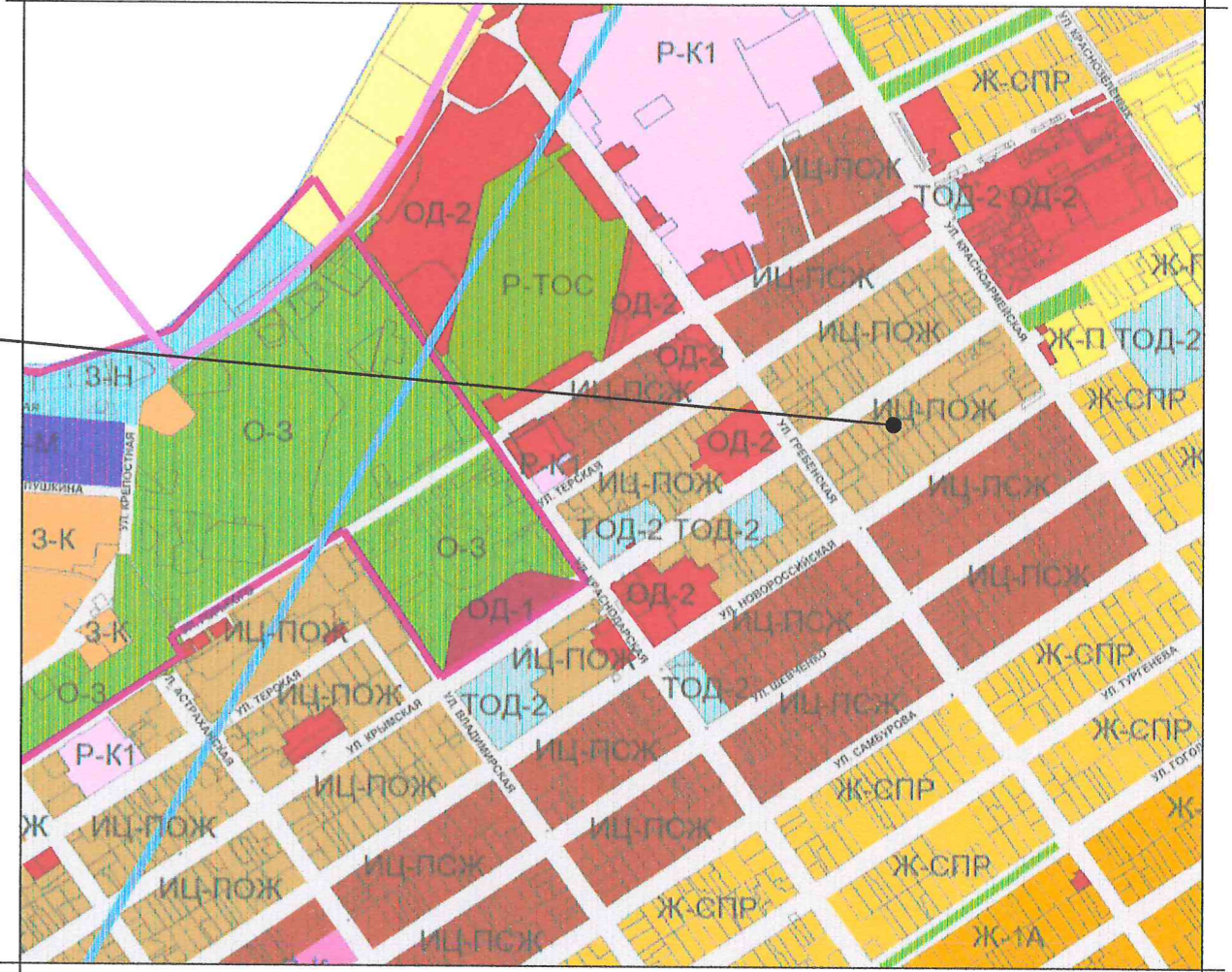


МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства,
 расположенного по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 164 (23:37:0103005:249)



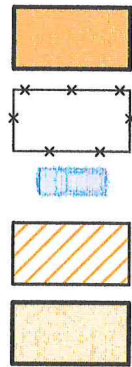
Земельный участок
с кадастровым
номером 23:37:0103005:249



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

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

г.1 - г.7



- Граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103005:249;
- Поворотные точки границы земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103005:249 согласно определения об утверждении мирового соглашения от 09.03.2016г.;
- Место размещения проектируемого здания индивидуального жилого дома;
- Существующие здания и строения, подлежащие демонтажу;
- Встроенный гараж для личного транспорта;
- Место размещения перспективного здания на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 162а;
- Место размещения существующего здания на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 166а;

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь земельного участка	м ²	392,00
Количество этажей	-	3
Общая площадь застройки	м ²	235,20
Максимальная высота здания до конька крыши	м	15,00
Процент застройки	%	60

Наименование вида	Предельные размеры земельного участка 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 здания - 15м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60

Рук.учр.	Юнаев
Нач.отд.	Бугаева

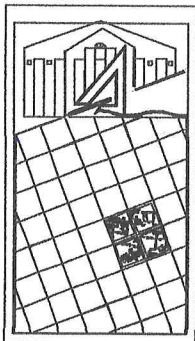


**Земельный участок
с кадастровым номером 23:37:0103005:249
по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 164**

Материал для экспозиции.

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

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



**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, 164**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



Р. Г. Юнаев

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

2020

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Крымская, 164.

Земельный участок, площадью 392,00м² с кадастровым номером 23:37:0103005:249, расположен в центральной части г-к Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Крымской.

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 на земельном участке имеется:

- 1-но этажное здание индивидуального жилого дома, подлежащее демонтажу;
- 1-но этажные здания вспомогательного использования, подлежащие демонтажу.

С северо-запада участок выходит на ул. Крымскую, шириной в границах кадастров – 27,00м.

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 общественно-жилой особо плотной застройки исторического центра (ИЦ-ПОЖ).

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



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Юнаев			27.02.20	П	1	6
Разраб.		Бугаева			27.02.20			
Текстовая часть						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 164

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

- минимальные отступы от границы земельного участка – 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши – 15м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.

3. Основные технические решения.

Для создания более комфортных условий проживания предполагается начать строительство нового здания жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0103005:246, взамен старых, морально устаревших.

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 использованием ручного труда и строительной техники малой мощности.

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

Согласно топографической съемке, выполненной ООО «Земельный центр» по состоянию на 19.12.2019г., смежные земельные участки на период обращения частично освоены. Ближайшее здание, расположенное на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 166а, стоит с нулевым отступом от общей межи. Другой участок по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 162а на период обращения не застроен. Собственник данного земельного участка выходил на публичные слушанья по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства и определения пятна застройки.

Новое здание индивидуального жилого дома будет располагаться с нулевым отступом от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 166а. Данный нулевой отступ, с учетом блокировки, подтвержден нотариальным согласием № 23АА9755629 смежного землепользователя.

Со стороны другого смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 162а новое здание индивидуального жилого дома, будет располагаться с нулевым отступом от общей межи с учетом блокировки в границах от т.1 до т.7 и от т.7 до т.6. Далее по общей границе будет выдержан нормируемый 3,00м. Данные отступы ранее был обоюдно согласованы и отражены в определении об утверждении мирового соглашения к делу №2-1259/2016 от 09 марта 2016 г.

Со стороны ул. Крымской проектируемое здание располагается с учетом сложившейся линии застройки данного квартала, совпадающей с границами участков вдоль главного фасада.

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

Изм.	Коп.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
------	---------	------	------	-------	------

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2

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

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 в границах испрашиваемого земельного участка, за счет встроенного в проектируемое здание индивидуального жилого дома гаража.

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. Крымской.

4. Архитектурно – строительные решения.

Новый архитектурный облик проектируемого и реконструируемого зданий 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, с учетом его места расположения в центральной части города, будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения его 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 – 3500мм.

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.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

На первом этаже нового 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, а так же на 1-м этаже в здание встраивается гараж для хранения личного транспорта. Встроенный гараж будет оборудован ролетными воротами, чтобы не создавать неудобства движению пешеходов по тротуару ул. Крымской.

На 2-м и 3-м этажах будут 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 23:37:0103005:249	392,00м ²	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	235,20м ²	-
Площадь покрытий	76,00м ²	-
Площадь озеленения	80,80м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	15,00м	15,00м
Процент застройки	60%	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 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные»;

Взам. Инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коп.уч.	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 с кадастровым номером 23:37:0103005:249 имеет сложную, ломаную форму. Ширина участка по длине в основном составляет 8,53м.

Пятно застройки на данном земельном участке определено с учетом расположения перспективных и существующих зданий основного использования на смежных земельных участках.

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. Проезжая части улиц, имеет асфальтобетонное покрытие шириной 9,00м, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая часть располагается на расстоянии 6,00м от проектируемого здания жилого дома, что полностью обеспечивает доступ пожарной машины к основному объекту пожаротушения.

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».

Возможность блокировки проектируемого здания жилого дома с существующим зданием, расположенным на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 166а, подтверждена нотариальным согласием собственника смежного земельного участка № 23АА9755629 от 11.12.2019г.

Возможность блокировки проектируемого здания жилого дома со стороны другого смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 162а в границах от т.1 до т.7 и от т.7 до т.6, подтверждена определением об утверждении мирового соглашения к делу №2-1259/2016 от 09 марта 2016г.

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».

Однако противопожарные расстояния между зданиями допускается уменьшать на 30% при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода и наличия на территории добровольной пожарной охраны с техникой (оборудованием) для возможности подачи воды (в случае если время прибытия

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

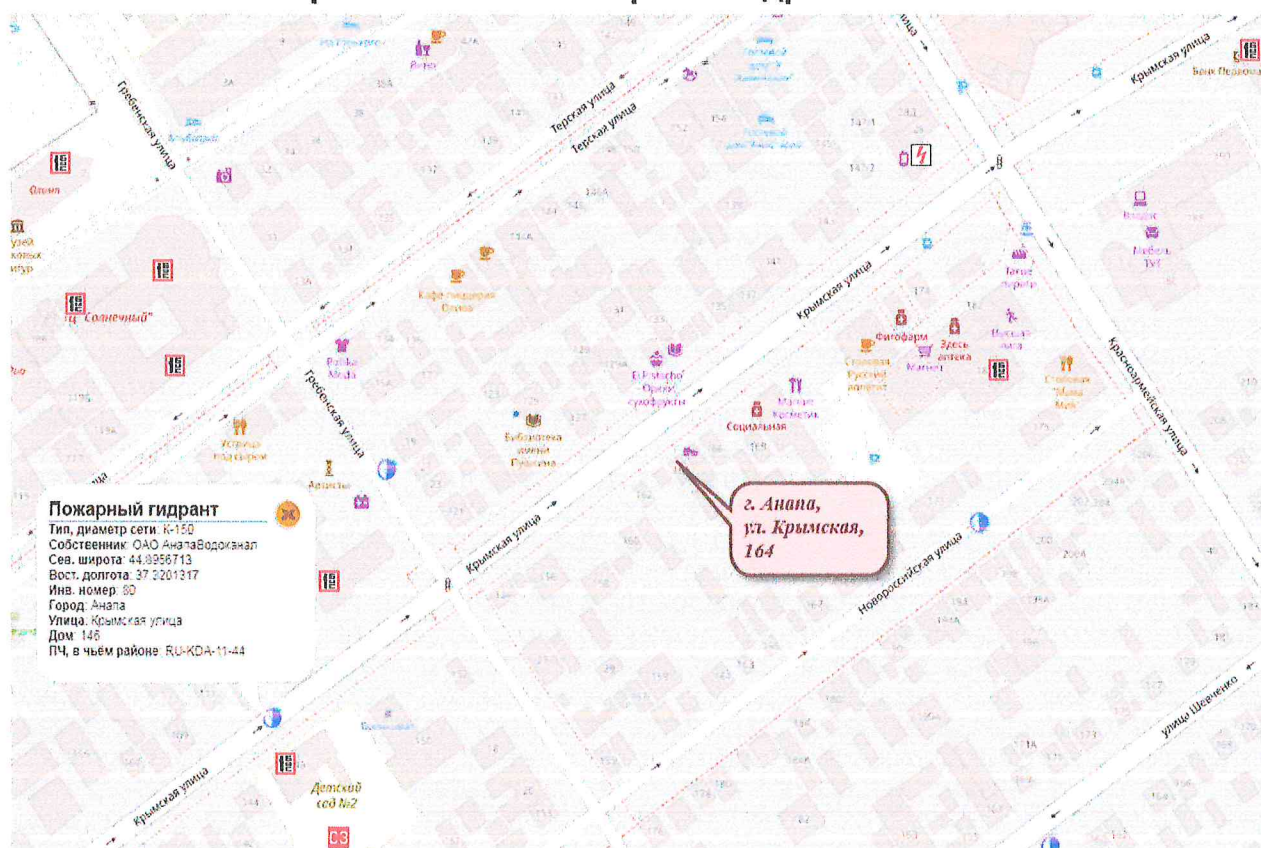
Изм.	Коп.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	- ПЗУ.ТЧ	Лист
							5

подразделения пожарной охраны ФПС ГПС МЧС России к месту вызова превышает 10 минут). На данный допуск опирались при расположении здания на расстоянии 3,00м от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 162а от т.6 до т.5. Общее расстояние от проектируемого жилого дома до места перспективного размещения здания на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 162а составляет 5,00м.

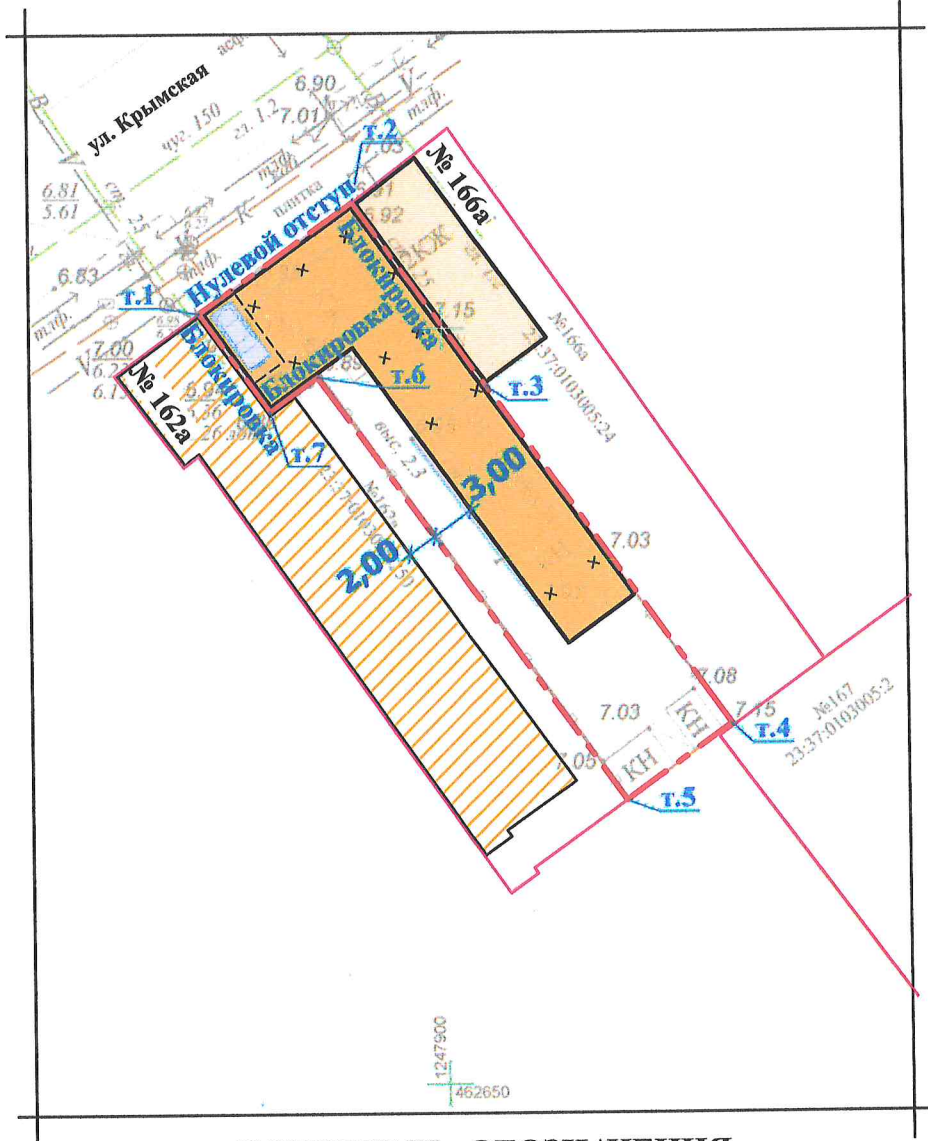
Испрашиваемый нулевой отступ со стороны ул. Крымской обоснован сложившейся линией застройки по красной линии в границах квартала.

В непосредственной близости от испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103005:249 по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 164, вдоль ул. Крымской, располагается пожарный гидрант с инвентарным номером № 80, согласно прилагаемой схемы.

Схема расположения пожарного гидранта № 80

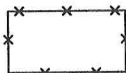


Име. № подл. Подп. и дата Взам. Име. №



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

T.1 - T.7



- Граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103005:249;
- Поворотные точки границы земельного участка с кадастровым номером 23:37:0103005:249 согласно определения об утверждении мирового соглашения от 09.03.2016г.;
- Место размещения проектируемого здания индивидуального жилого дома;
- Существующие здания и строения, подлежащие демонтажу;
- Встроенный гараж для личного транспорта;
- Место размещения перспективного здания на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 162а;
- Место размещения существующего здания на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 166а;

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

Рук.учр.	Юнаев
Нач.отд.	Бугаева



Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Крымская, 164

Схема отклонения.
М 1:500.

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