

**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. Ленинградская, 51**

**Схема планировочной организации земельного участка**

И.о. руководителя учреждения



С.В. Темирева

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

2020

## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	<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.



– ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недор.	Подп.	Дата
И.о.рук.		Темирева			21.09.20
Разраб.		Бугаева			21.09.20

Содержание.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

МБУ «УАиГ МО  
г-к Анапа»

## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Ленинградская, 51.

Земельный участок, площадью 711,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:0105001:712, расположен в восточной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Ленинградской.

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

- СП 42.13330.2016 «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», изменение №1 (приказ № 89 от 14.02.2020г. министерства Российской Федерации по делам гражданской 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 одноквартирные»;
- СП 51.13330.2011 «Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 «Защита от шума».

## 2. Градостроительные и природные условия.

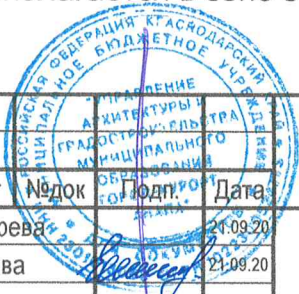
На момент обращения на земельном участке имеется:

- 1-но этажное здание индивидуальных жилых домов, подлежащих демонтажу;

С юго-востока участок выходит на ул. Ленинградскую, шириной в границах кадастров = 15,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, сформированными 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 (Ж-1А).



**– ПЗУ.ТЧ**

Изм.	Кол.уч	Лист	Подп.	Дата	Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 51	Стадия	Лист	Листов
И.о.рук.		Темирева		21.09.20			П	1
Разраб.		Бугаева		21.09.20				
					Текстовая часть	МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



Зона Ж-1А 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 – 20м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.

### 3. Основные технические решения.

Для создания более комфортных условий проживания предполагается начать строительство 2-х этажного здания индивидуального жилого дома взамен старого, морально устаревшего, с увеличением пятна застройки на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0105001:712.

Реконструируемые здания индивидуальных жилых домов располагаются на расстоянии 8,70м от границы участка со стороны главного фасада – вдоль ул. Ленинградской и на нулевом расстоянии от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 53. Со стороны другого смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 51а здание индивидуального жилого дома располагается на расстоянии 3,00м от общей межи.

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 необходимой мощности.

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

Согласно топографической съемке, выполненной ИП Танским В.А. по состоянию на 22.01.2020г., смежные земельные участки на период обращения освоены полностью. Ближайшее строение хозяйственной постройки, расположенное на смежном земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 51а, располагается с нулевым расстоянием от общей межи и на расстоянии 3,00м от проектируемого здания индивидуального жилого дома. На другом смежном земельном участке, по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 53 здание индивидуального жилого дома располагается на расстоянии более 6,00м от общей межи.

Проектируемое здание индивидуального жилого дома располагается на расстоянии 0,00м от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 53. Данный отступ подтвержден нотариальным согласием № 23АВ0028059 собственника смежного земельного участка.

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

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

2

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, на придомовой территории.

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. Ленинградской.

#### 4. Архитектурно – строительные решения.

Новый архитектурный облик реконструируемого 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, с учетом его места расположения, 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 не менее 750мм, с устройством крылец на придомовой территории с количеством ступеней – 5 шт.

На первом этаже нового здания индивидуального жилого дома планируется организовать гостевую зону, зону отдыха, зону питания, зону размещения

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата



вспомогательных помещений, необходимых для обслуживания и содержания здания и прилегающей территории.

На 2-м этаже будет располагаться жилая зона – жилые комнаты, санузлы, коридоры.

### 5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0105001:712	711,00м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки	145,00м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	180,00м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	386,00м <sup>2</sup>	-
Максимальная высота здания до конька крыши	11,00м	20,00м
Процент застройки	20,40%	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, изменение №1, 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 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. Ленинградской. Проезжая части улицы шириной 6,00м, имеет асфальтобетонное покрытие, способного выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая часть располагается на расстоянии 20,00м от проектируемого здания жилого

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4



дома, что полностью обеспечивает доступ пожарной машины к основному объекту пожаротушения.

Согласно п. 4.13 СП 4.13130.2013 (измененная редакция, [Изм. № 1](#)) «Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, садовыми домами (далее - домами), между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, а также приусадебного или садового земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

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». Данное требование соблюдается полностью, так как расстояние между зданиями индивидуальных жилых домов на двух смежных земельных участках составляет более 6,00м. Испрашиваемый отступ в 0,00м от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 53 подтвержден нотариальным согласием № 23АВ0028059 собственника смежного земельного участка.

Согласно п. 5.3.4 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода согласно требованиям [СП 8.13130](#) и создания на территории застройки пожарного депо, оснащенного выездной пожарной техникой». На данный допуск опирались при расположении проектируемого здания индивидуального жилого дома на расстоянии 3,00м от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 51а.

Ближайший пожарный гидрант № 94 располагается на пересечении ул. Ленинградской с переулком Безымянный, в непосредственной близости от земельного участка с кадастровым номером 23:37:0105001:712, согласно прилагаемой схемы.

### Схема расположения пожарного гидранта № 94.

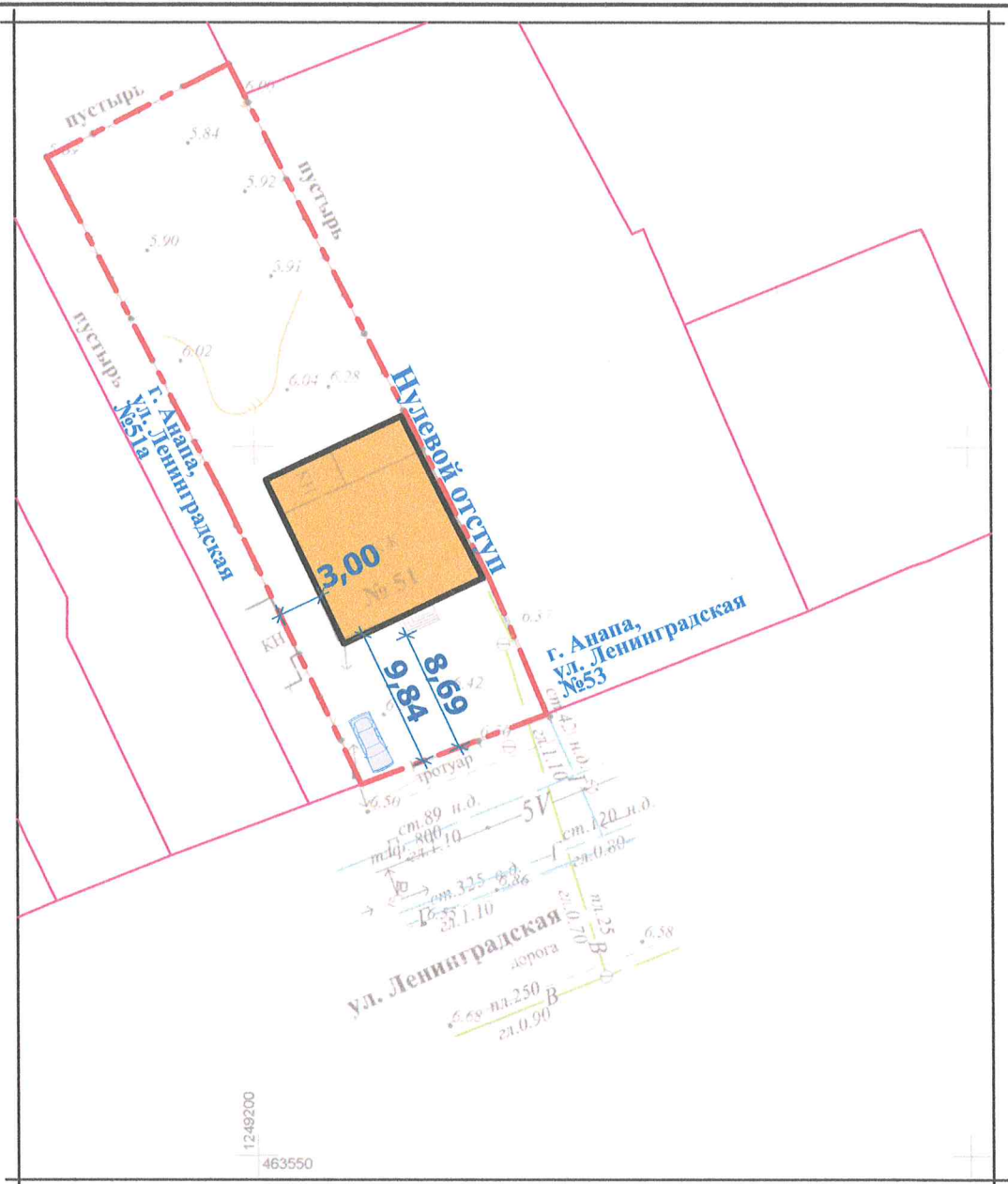


Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0105001:712;
- Сежные земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
- Место размещения здания индивидуального жилого дома;
- Хранение личного транспорта на придомовой территории;

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



И.о.рук. Темирова  
 Нач.отд. Бугаева

Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 51

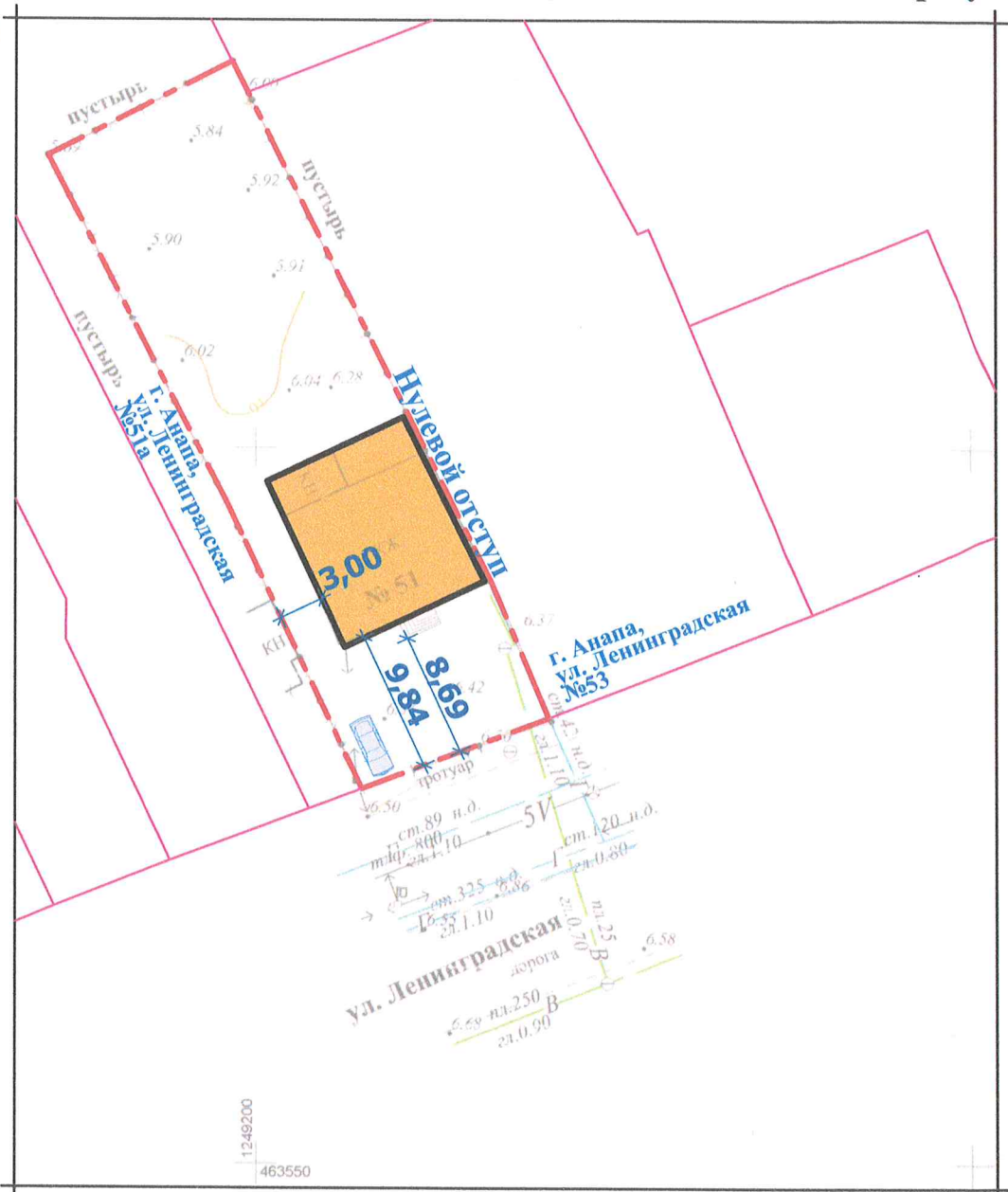
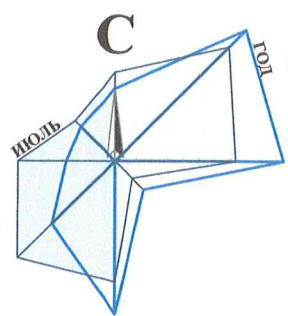
Схема отклонения.  
 М 1:500.

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



# 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. Ленинградская, 51 (23:37:0105001:712)

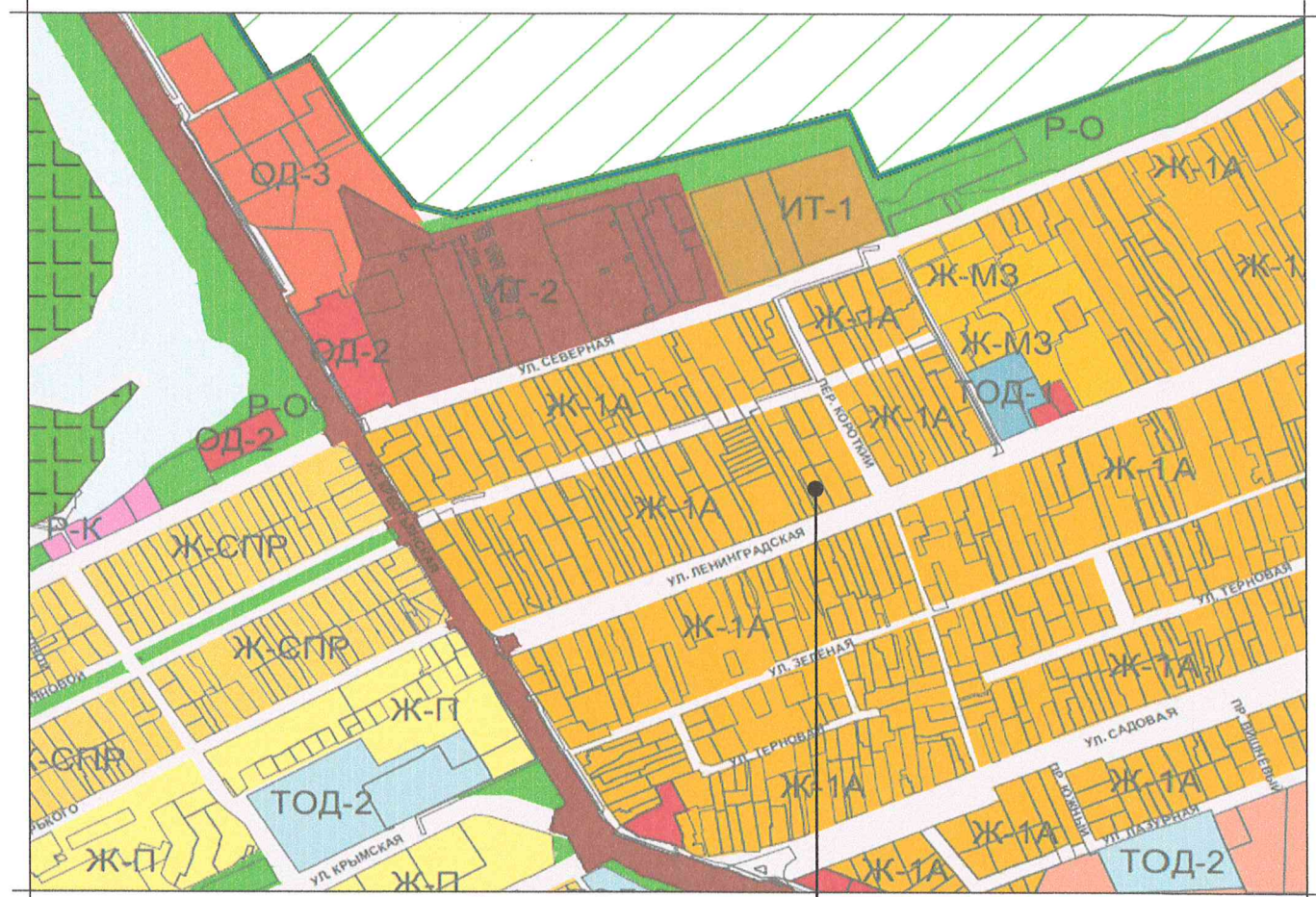


### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0105001:712;
- Сежные земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
- Место размещения здания индивидуального жилого дома;
- Хранение личного транспорта на придомовой территории;

### ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	711,00
Количество этажей	-	2
Общая площадь застройки,	м <sup>2</sup>	145,00
Максимальная высота здания до конька крыши	м	11,00
Процент застройки	%	20,40



Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0105001:712

### Ж-1А - 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 земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства
Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 300м<sup>2</sup> / 5000м<sup>2</sup>;</li> <li>▪ минимальные отступы от границ участка - 3м;</li> <li>▪ максимальная высота здания - 20м;</li> <li>▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</li> </ul>



И.о.рук. Темирбева	<b>Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0105001:712 по адресу: г. Анапа, ул. Ленинградская, 51</b>	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд. Бугаева				
	Материал для экспозиции.	МБУ "УАиГ" МО г-к Анапа"		

И.о. инв. N  
Взамен инв. N  
Подпись и дата  
И.о. инв. N подл.