

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.	

Име. № подл. Подл. и дата Изам. иль. №

				– ПЗУ.С				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.	Ашихмин				08.2021	П	1	1
Разраб.	Бугаева				08.2021			
Содержание.						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		



1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, Анапский район, с. Гай-Кодзор, ул. Горная, 37г.

Земельный участок, площадью 515,00м² с кадастровым номером 23:37:0903001:2618, расположен в северной части с. Гай-Кодзор. Земельный участок располагается вдоль ул. Горной.

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 свободен от застройки. По участку проходит сеть наземного газопровода низкого давления с охранной зоной 2,00 метра в каждую сторону. Ширина участка по главному фасаду со стороны ул. Горной менее 12,00м.

С юга участок выходит на ул. Горную, шириной в границах кадастров – 18,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными под индивидуальную жилую застройку с содержанием домашнего скота и птицы.

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 с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б).

Зона Ж-1Б в основных видах разрешенного использования на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы границ участка – 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши – 12м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

				– ПЗУ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			08.2021г	П	1	5
Разраб.		Бугаева			08.2021г			
Текстовая часть						МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»		

3. Основные технические решения.

На земельном участке предполагается начать строительство 2-х этажного 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 выполнена с соблюдением требований нормативных документов к инсоляции жилых помещений.

Согласно топографической съемке, выполненной ИП Филимоненко К.Ф. по состоянию на 04.09.2017г., смежные земельные участки на период обращения частично освоены.

Здание индивидуального жилого дома, располагается на расстоянии 5,00м от границы земельного участка, выходящей на главный фасад, со стороны ул. Горной. На расстоянии 0,50м – 1,50м от границ смежного земельного участка по адресу: с. Гай-Кодзор, ул. Горная, 37в. На расстоянии 3,00м от границы смежного земельного участка по адресу: с. Гай-Кодзор, ул. Горная, 37.

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

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 с территории земельного участка 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. Горной.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

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 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 создания единого архитектурного облика строящегося здания и существующих зданий в границах жилого квартала.

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 – 750 мм, с устройством крылец на придомовой территории с количеством ступеней – 5 шт.

На первом этаже здания индивидуального жилого дома планируется разместить жилую комнату, кухню, столовую, вспомогательные помещения, необходимые для обслуживания и содержания здания и прилегающей территории.

На 2-м этаже будут располагаться жилые комнаты, санузел, комната отдыха.

5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0903001:2618	515,00м ²	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки	105,00м ²	-
Площадь покрытий	159,00м ²	-
Площадь озеленения	251,00м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	12,00м	12,00м
Процент застройки	20,40%	40%

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

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 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные».

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 23:37:0903001:2618 по главному фасаду имеет ширину участка менее 12,00м, дополнительно данный земельный участок обременен охранной зоной от надземного газопровода низкого давления.

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. Горной. Проезжая части улицы, имеет асфальтобетонное покрытие шириной 5,50м, 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 «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.4.11 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между жилыми, общественными зданиями и сооружениями не нормируются, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая

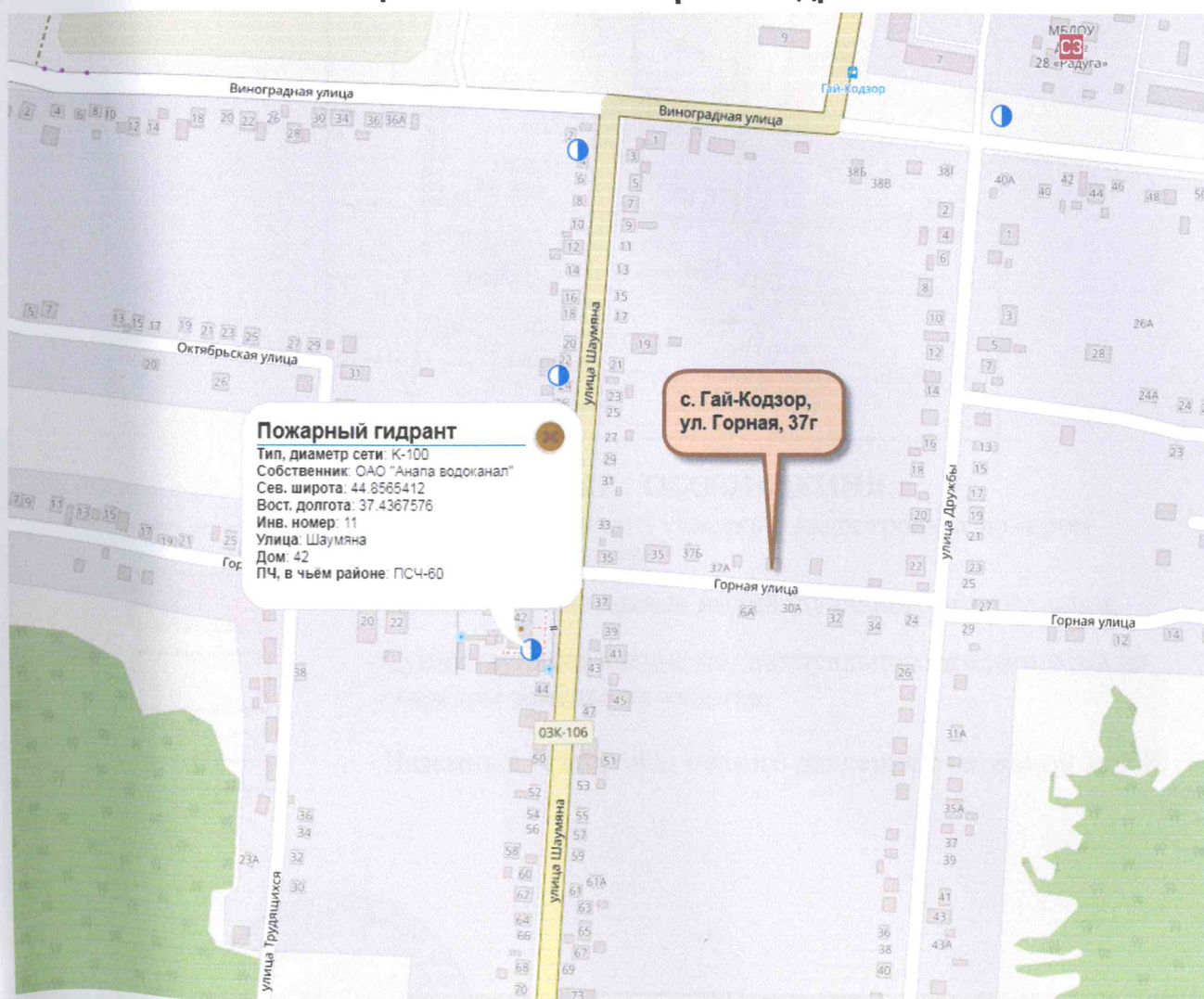
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130 для противопожарных стен 1-го типа». В процессе строительства стена здания, обращенная в сторону смежного земельного участка по адресу: с. Гай-Кодзор, ул. Горная, 37в, будет соответствовать требованиям, предъявляемым к противопожарным стенам 1-го типа.

Согласно п. 4.13 СП 4.13130.2013 «Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев)». На данный допуск опирались, с учетом нотариального согласия № 23 АВ 0523959 от 30 сентября 2020 года собственника смежного земельного участка на строительство 2-х этажного здания с отступом от 0,50м до 1,50м от границы со стороны земельного участка по адресу: с. Гай-Кодзор, ул. Горная, 37в.

Ближайший пожарный гидрант с инвентарным номером № 11 располагается на пересечении ул. Шаумяна и ул. Горной, согласно прилагаемой схемы.

Схема расположения пожарного гидранта № 11.

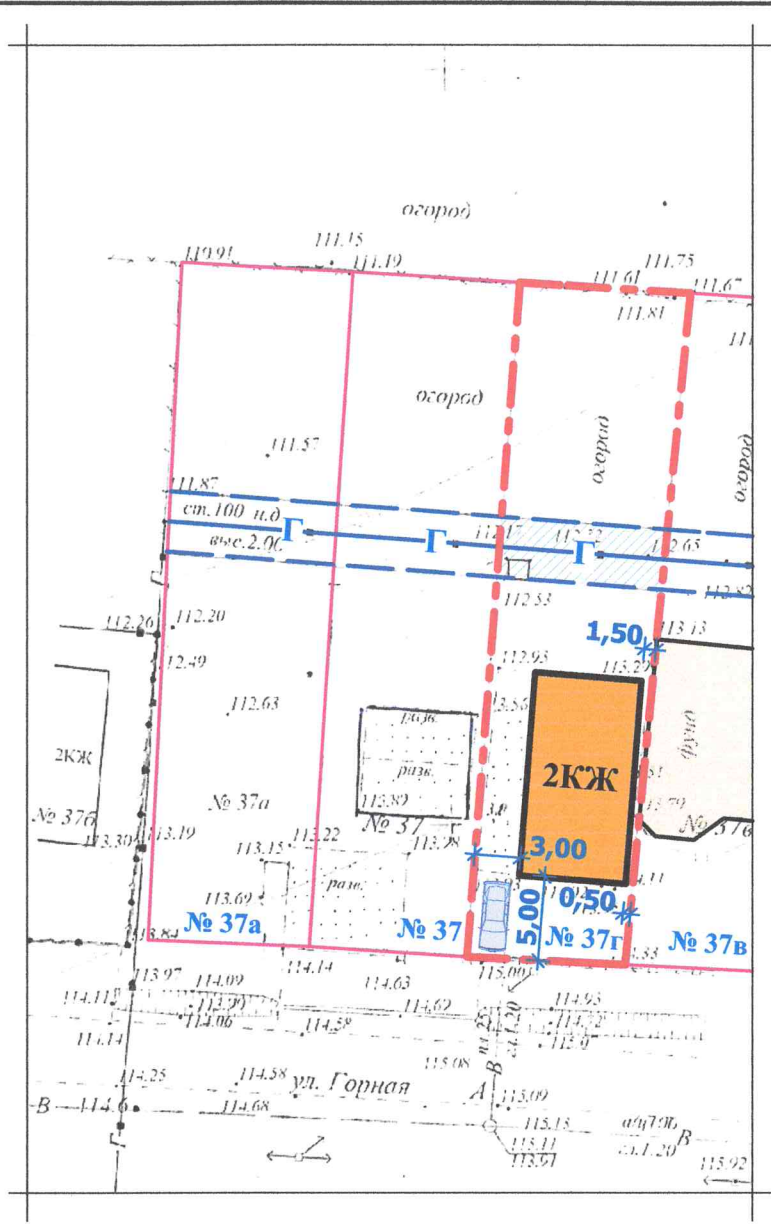


Взам. Инв. №



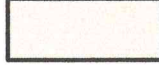

Подп. и дата

Коп. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Челок	Подп.	Дата



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0903001:2618;
-  - Проектируемое здание индивидуального жилого дома;
-  - Существующее здание индивидуального жилого дома на смежном земельном участке;
-  - Наземный газопровод низкого давления с охранной зоной.

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

Рук.учр. Ашихмин
Нач.отд. Бугаева

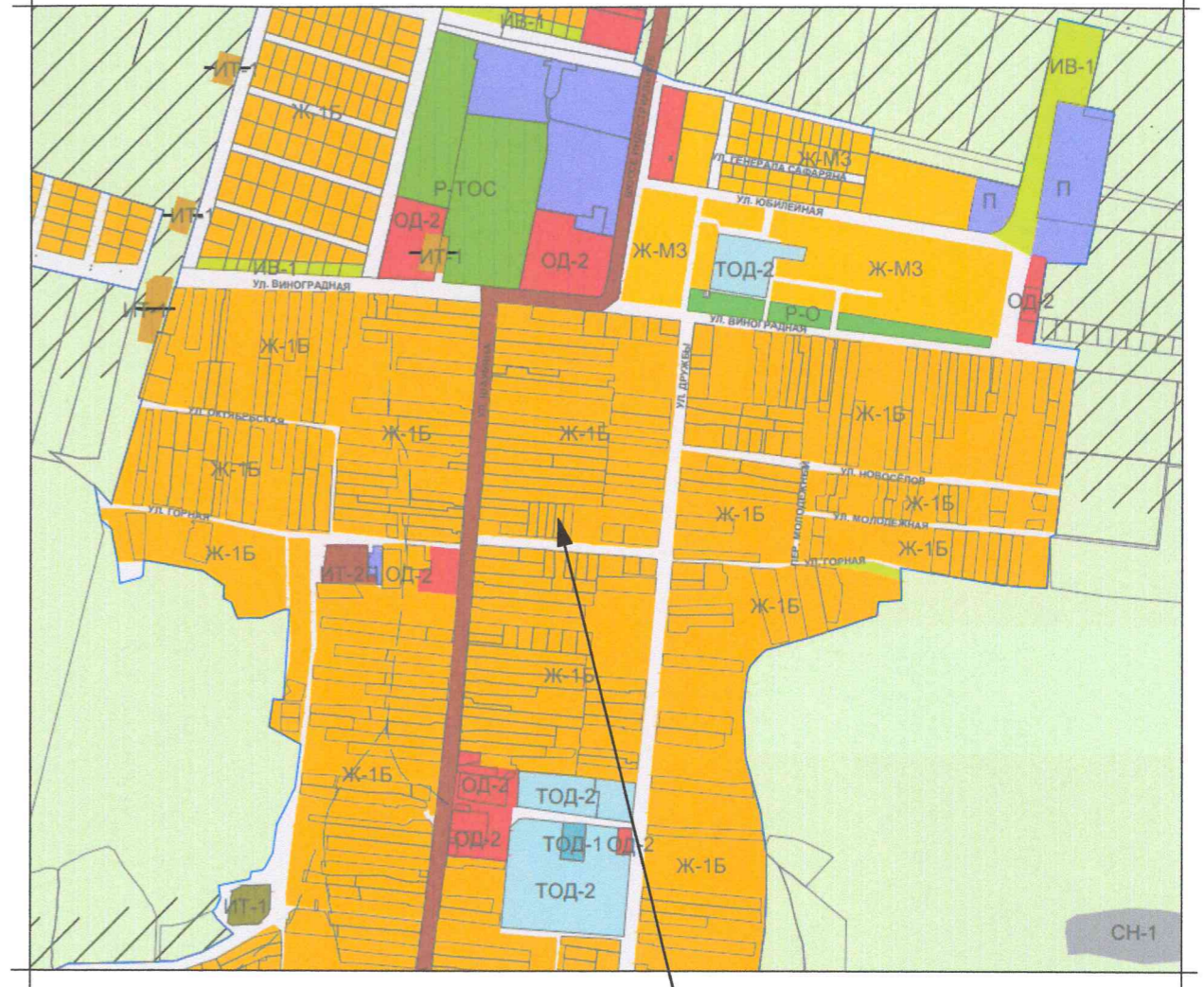
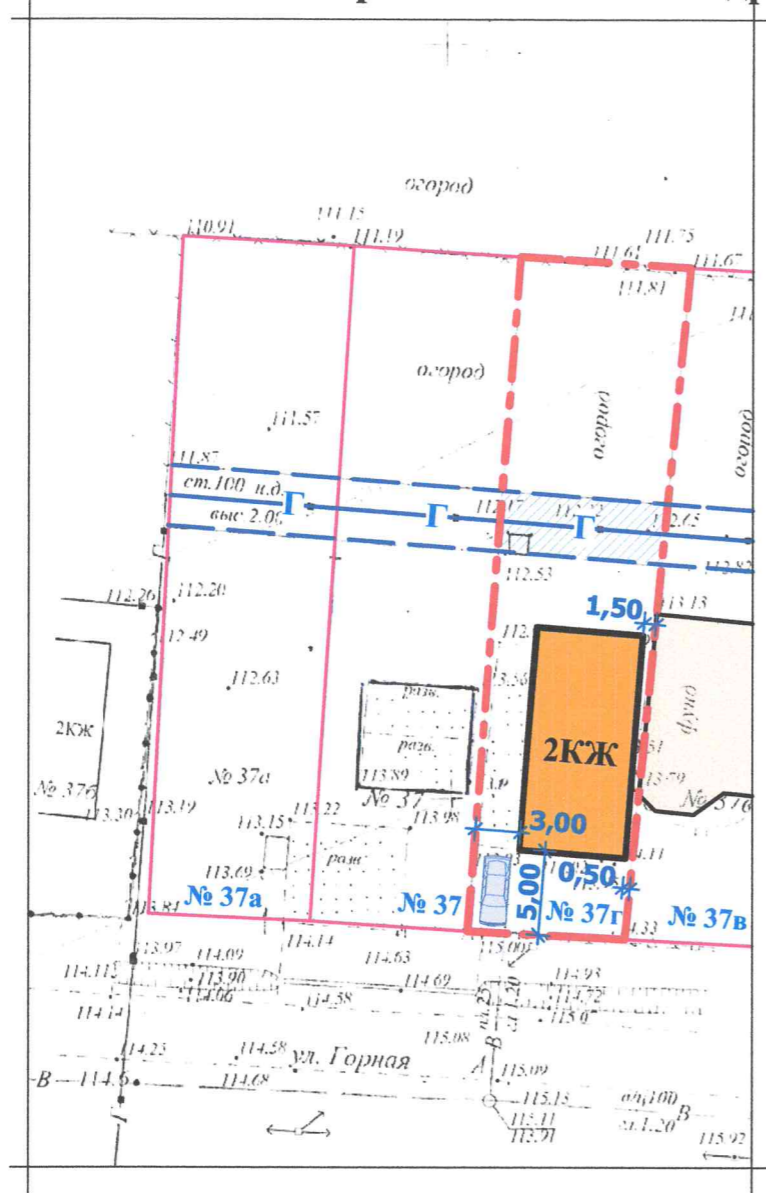
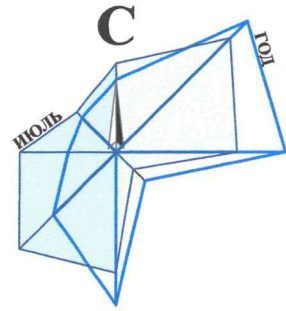
Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: с. Гай-Кодзор, ул. Горная, д. 37г



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 разрешённого строительства объекта капитального строительства,
 расположенного по адресу: с. Гай-Кодзор, ул. Горная, д. 37Г (23:37:0903001:2618)



Земельный участок
с кадастровым номером 23:37:0903001:2618

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница земельного участка с кадастровым номером 23:37:0903001:2618;
- Проектируемое здание индивидуального жилого дома;
- Существующее здание индивидуального жилого дома на смежном земельном участке;
- Наземный газопровод низкого давления с охранной зоной.

**Ж-1Б - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
С СОДЕРЖАНИЕМ ДОМАШНЕГО СКОТА И ПТИЦЫ**

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Для ведения личного подсобного хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> ▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 400м² / 25000м²; ▪ минимальные отступы от грани участка - 3м; ▪ максимальная высота объекта - 12м; ▪ максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
▪ Площадь земельного участка	м ²	515,00
▪ Количество этажей		2
▪ Площадь застройки	м ²	105,00
▪ Процент застройки	%	20,40



Рук.учр. Ашихмин	Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0903001:2618 по адресу: с. Гай-Кодзор, ул. Горная, д. 37Г	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд. Бугаева				
	Материал для экспозиции.	МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"		

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