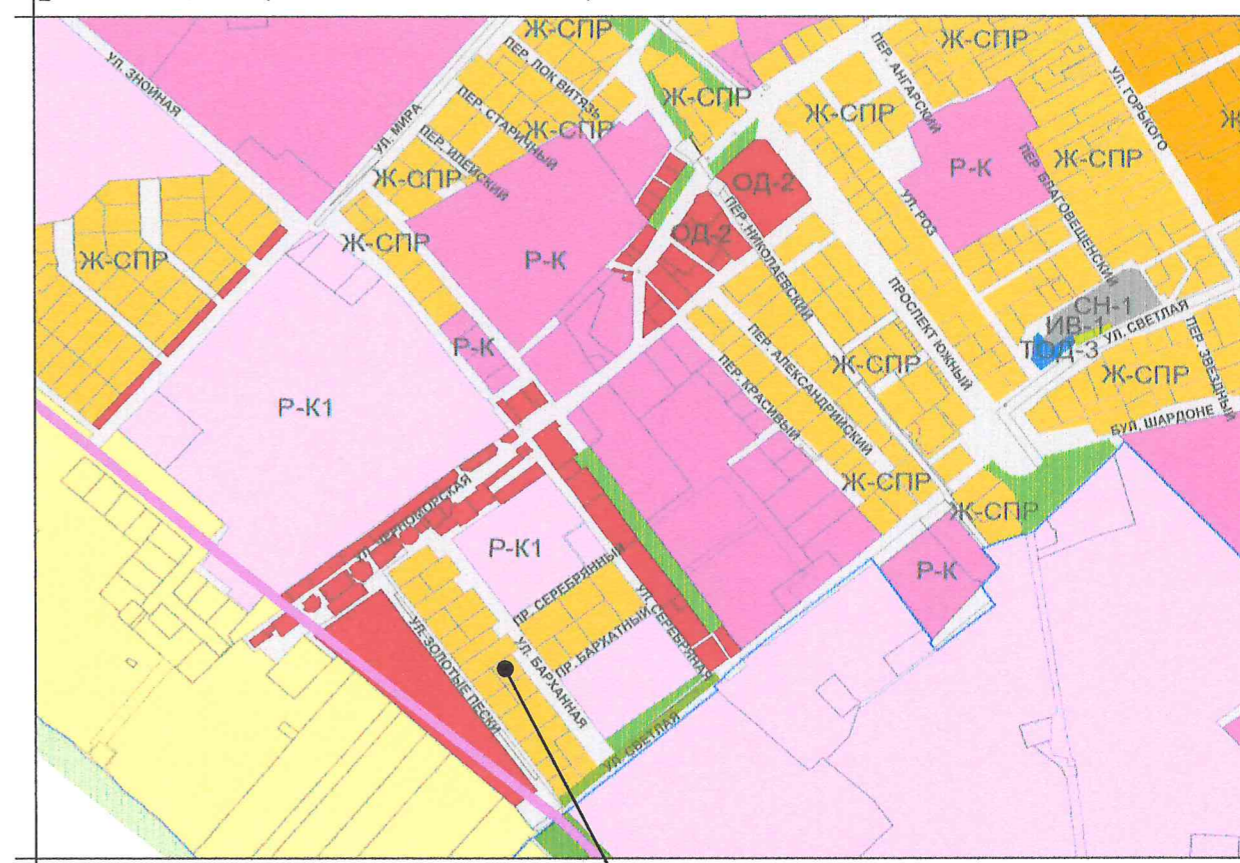
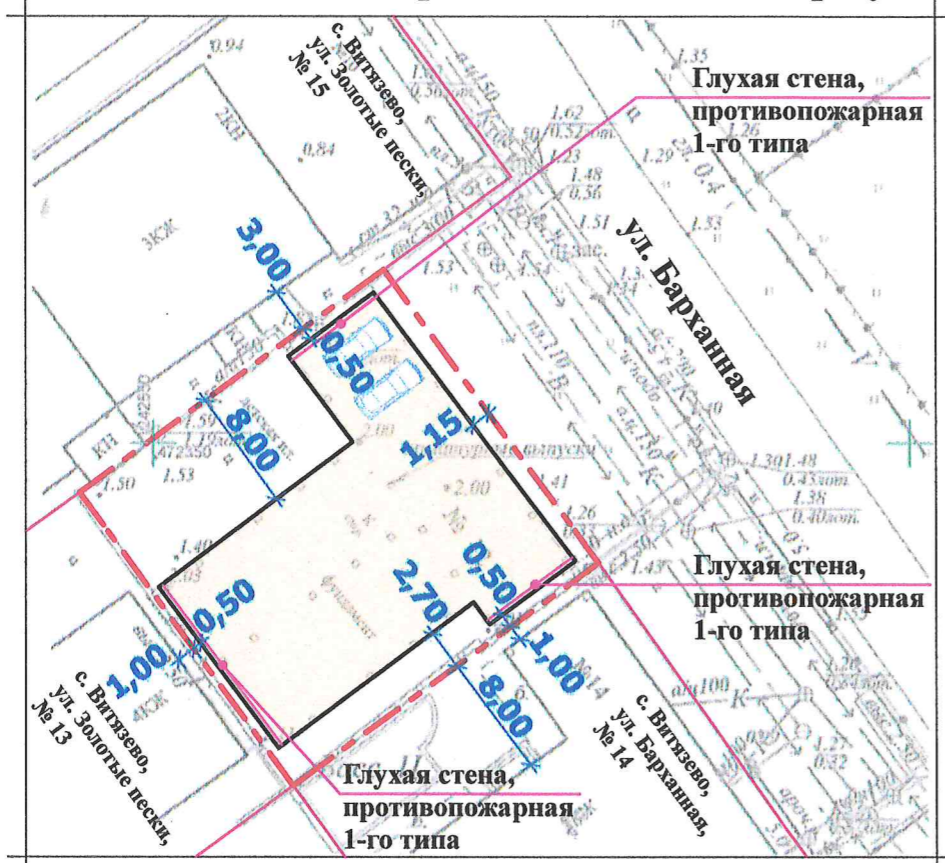
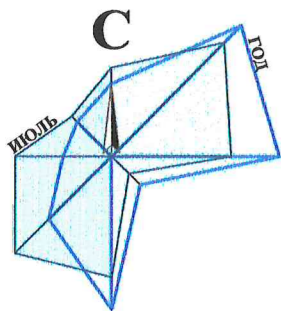


**МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**  
 по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства,  
 расположенного по адресу: с. Витязево, ул. Барханная, 12 (23:37:0107003:150)



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107003:150;
  - Место размещения объекта капитального строительства;
  - Встроенный гараж для личного транспорта;

**ТЕХНИЧЕСК - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

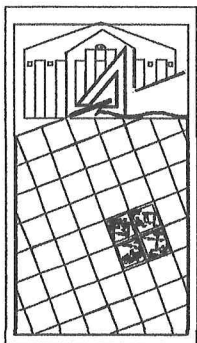
Наименование	Ед.изм.	Кол-во
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Площадь земельного участка</li> <li>▪ Количество этажей</li> <li>▪ Общая площадь застройки</li> <li>▪ Максимальная высота здания до конька крыши</li> <li>▪ Процент застройки</li> </ul>	<p>м<sup>2</sup></p> <p>м<sup>2</sup></p> <p>м</p> <p>%</p>	<p>600,00</p> <p>3</p> <p>353,00</p> <p>15,00</p> <p>59</p>

**Ж-СПР - ЗОНА СМЕШАННОЙ ПЛОТНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**  
 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"> <li>▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 400м<sup>2</sup>/5000м<sup>2</sup>;</li> <li>▪ минимальные отступы от границ участка - 3м;</li> <li>▪ максимальная высота - 15м;</li> <li>▪ максимальный процент застройки - 60.</li> </ul>
Гостиничное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ размер минимальной и максимальной площади земельного участка - по расчету/100000м<sup>2</sup></li> <li>▪ максимальная высота - 15м;</li> <li>▪ максимальный процент застройки - 1 эт. - 60%, 2 эт. - 50%, 3 эт. - 45%, 4 эт. - 41%.</li> </ul>

Рук.учр. Юнаев		<b>Земельный участок</b> <b>с кадастровым номером 23:37:0107003:150</b> <b>по адресу: с. Витязево, ул. Барханная, 12</b>	Стадия	Лист	Листов
Нач.отд. Бугаева			Материал для экспозиции.		
			МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"		

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



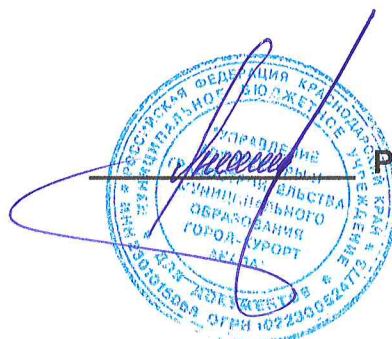
**Муниципальное бюджетное учреждение  
Управление архитектуры и градостроительства  
Муниципального образования  
город-курорт Анапа**

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: с. Витязево, ул. Барханная, 12**

**Схема планировочной организации земельного участка**

Руководитель учреждения



Р.Г. Юнаев

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

2020

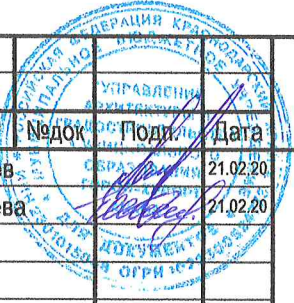
### СОДЕРЖАНИЕ

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

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

<b>- ПЗУ.С</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Рук.учр.		Юнаев			21.02.20
Разраб.		Бугаева			21.02.20
Содержание.					
		Стадия	Лист	Листов	
		П	1	1	
<b>МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»</b>					



## 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, с. Витязево, ул. Барханная, 12.

Земельный участок, площадью 600,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:01007003:150, расположен в западной части с. Витязево. Земельный участок располагается вдоль ул. Барханной.

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 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:

- объект незавершенного строительства общей площадью 353,00м<sup>2</sup>, процент готовности – 9%.

С северо-востока участок выходит на ул. Барханную, шириной в границах кадастров – 24,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными под индивидуальную жилую застройку и объекты гостиничного сервиса.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа (ПЗЗ МО г-к Анапа) испрашиваемый земельный участок располагается в зоне смешанной плотной жилой застройки (Ж-СПР).

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



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Подок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Юнаев			21.02.20	П	1	6
Разраб.		Бугаева			21.02.20			
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: с. Витязево, ул. Барханная, 12						<b>МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»</b>		
Текстовая часть								

Зона Ж–СПР в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:

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

### 3. Основные технические решения.

На момент обращения собственником земельного участка предполагается начать строительство здания индивидуального жилого дома на базе объекта незавершенного строительства, находящегося на данном земельном участке. Объект незавершенного строительства имеет сложную, Т-образную форму.

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 ИП Савенко В.В. по состоянию на 28.12.2019г., смежные земельные участки на период обращения освоены полностью. Ближайшие здания, расположенные на смежных земельных участках по адресам: с. Витязево, ул. Барханная, 14 и с. Витязево, ул. Золотые пески, 13. Данные здания располагаются на расстоянии в 1,00м от общей межи.

Со стороны главного фасада – ул. Барханная проектируемое здание располагается с учетом сложившейся линии застройки данного квартала, на расстоянии 1,15м от границы участка.

Проектируемое здание индивидуального жилого дома будет располагаться с отступом в 0,50м – 8,00м от границы смежного земельного участка по адресу: с. Витязево, ул. Золотые пески, 15. Данный отступ подтвержден нотариальным согласием № 23АА5508471 смежного землепользователя.

Проектируемое здание индивидуального жилого дома будет располагаться с отступом в 0,50м от границы смежного земельного участка по адресу по адресу: с. Витязево, ул. Золотые пески, 13. Данный отступ подтвержден нотариальным согласием № 23АА9936752 смежного землепользователя.

Со стороны другого смежного земельного участка по адресу: с. Витязево, ул. Барханная, 14 проектируемое здание индивидуального жилого дома, будет располагаться с отступом в 0,50м – 2,70м от общей межи. Данный отступ подтвержден нотариальным согласием № 23АА9936746 смежного землепользователя.

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

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

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

Проектом предусматривается вертикальная планировка земельного участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от здания, а также с проектируемой территории. Отвод поверхностных стоков решается с учетом регламентов водоохранной зоны Черного моря, путем создания допустимых уклонов, в сторону герметичного накопительного резервуара.

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. Барханной.

#### 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, с учетом его места расположения в прибрежной части с. Витязево, будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения его архитектурной выразительности и привлекательности.

Расположение зданий на участке выполнено с учетом сохранения, требуемой нормами, продолжительности инсоляции жилых помещений в проектируемом и существующих зданиях.

Высота этажа принята – 3000мм.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

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 не менее 5 шт.

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. Барханной.

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 23:37:01007003:150	600,00м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	3	-
Площадь застройки	353,00м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	157,00м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	90,00м <sup>2</sup>	-
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»;

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

- 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»;

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 23:37:0107003:150 попадает в водоохранную зону Черного моря, в зоне подтопления природного характера.**

Пятно застройки на данном земельном участке определено с учетом недостроенного объекта капитального строительства, расположенного на данном земельном участке, а так же расположения существующих зданий основного и вспомогательного использования на смежных земельных участках и их конфигурации.

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. Барханной. Проезжая части улиц, имеет асфальтобетонное покрытие шириной 5,50м, способное выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая часть располагается на расстоянии 12,00м от проектируемого здания жилого дома, что полностью обеспечивает доступ пожарной машины к основному объекту.

Согласно п.4.3 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между жилыми зданиями должны составлять не менее 6,00м». Однако, 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 при испрашивании отступа в 0,50м со стороны смежных земельных участков по адресам: с. Витязево, ул. Золотые пески, 13, с. Витязево, ул. Золотые пески, 15, с. Витязево, ул. Барханная, 14, так как стены проектируемого здания в тех местах, где не обеспечивается нормируемое расстояние в 6,00м, будут глухими, противопожарными 1-го типа. Испрашиваемые отступы подтверждены нотариальными согласиями № 23АА9936752, № 23АА5508471 и № 23АА9936746 смежных землепользователей.

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

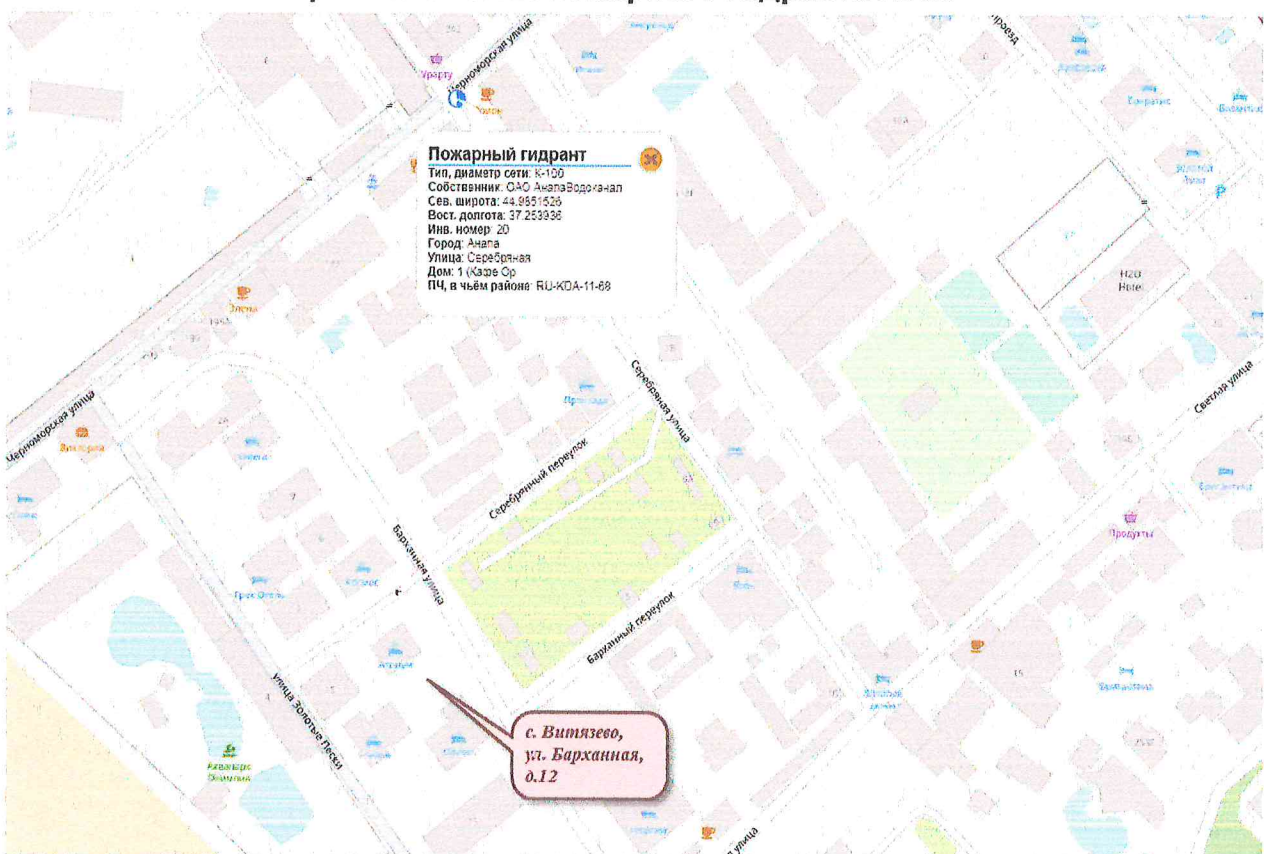
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лист
							5



Испрашиваемый отступ в 1,15м со стороны ул. Барханной обоснованы сложившейся линией застройки вдоль ул. Барханной.

Ближайший пожарный гидрант с инвентарным номером №20 располагается на пересечении ул. Черноморской с ул. Серебрянной, согласно прилагаемой схемы.

### Схема расположения пожарного гидранта № 20



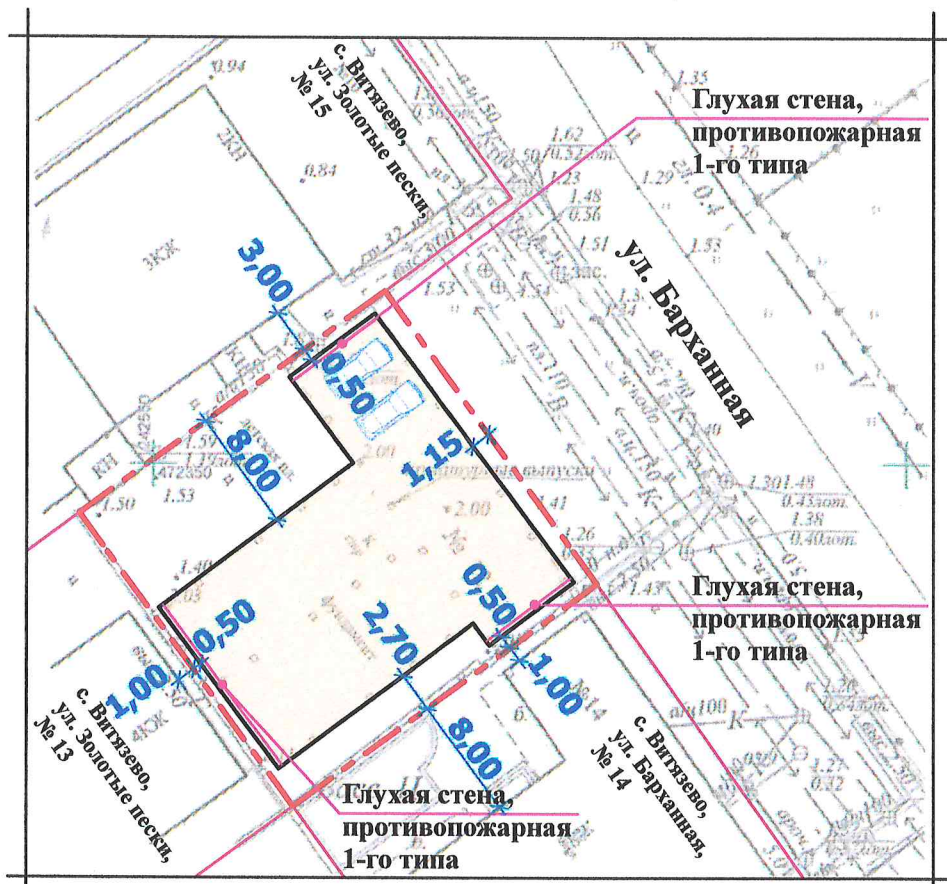
Взам. Инв. №

Подп. и дата




Инв. № подл.

Изм.	Коп.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  - Граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0107003:150;
-  - Место размещения объекта капитального строительства;
-  - Встроенный гараж для личного транспорта;

Взамен инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.	Рук. учр.	Юнаев							
	Нач. отд.	Бугаева							
			<p>Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: с. Витязево, ул. Барханная, 12</p>						
			<p>Схема отклонения. М 1:500.</p>						
			<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов			
Стадия	Лист	Листов							
			<p>МБУ "УАиГ МО г-к Анапа"</p>						