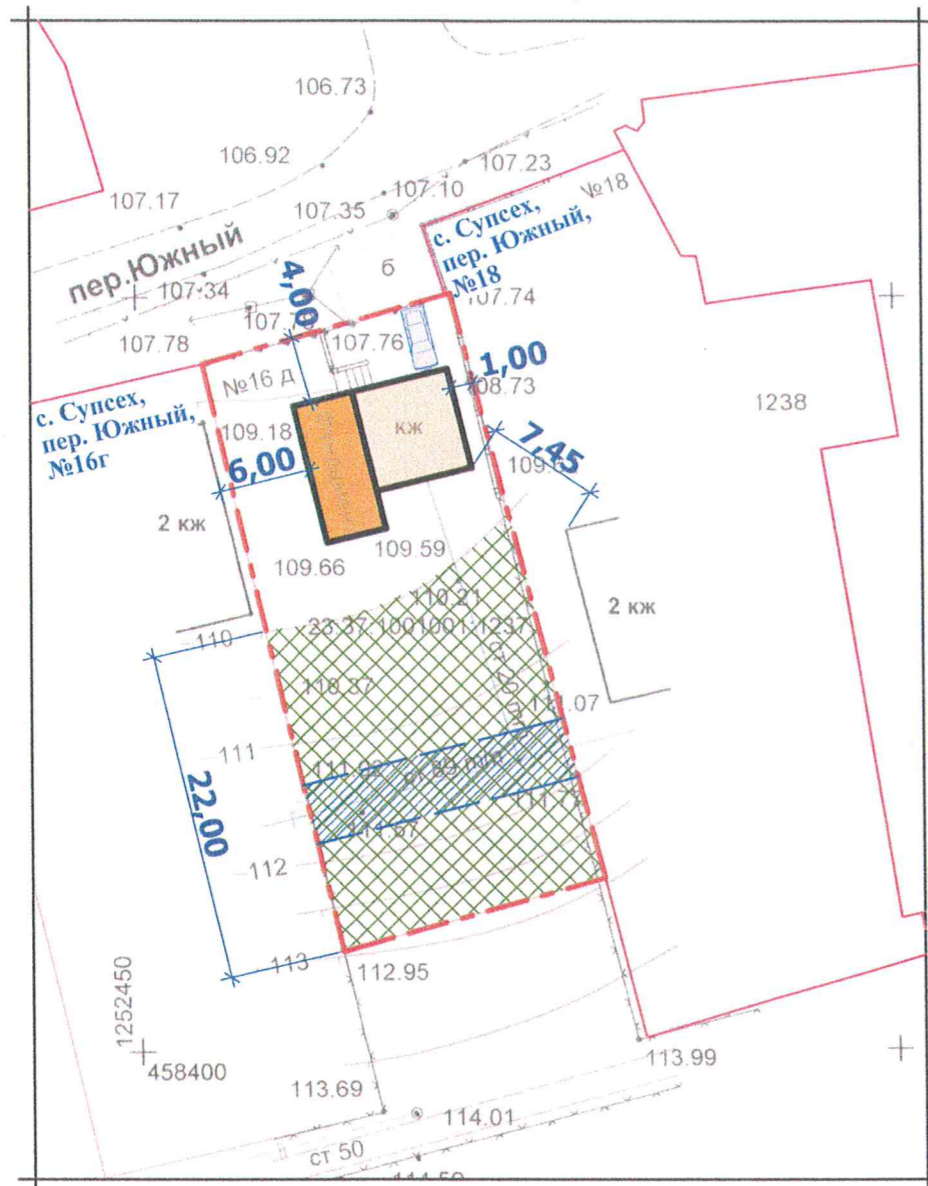
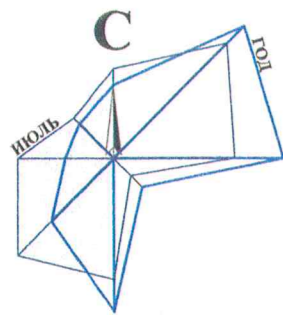

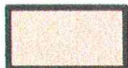


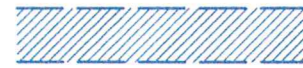



# МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 16д (23:37:1001001:1237)

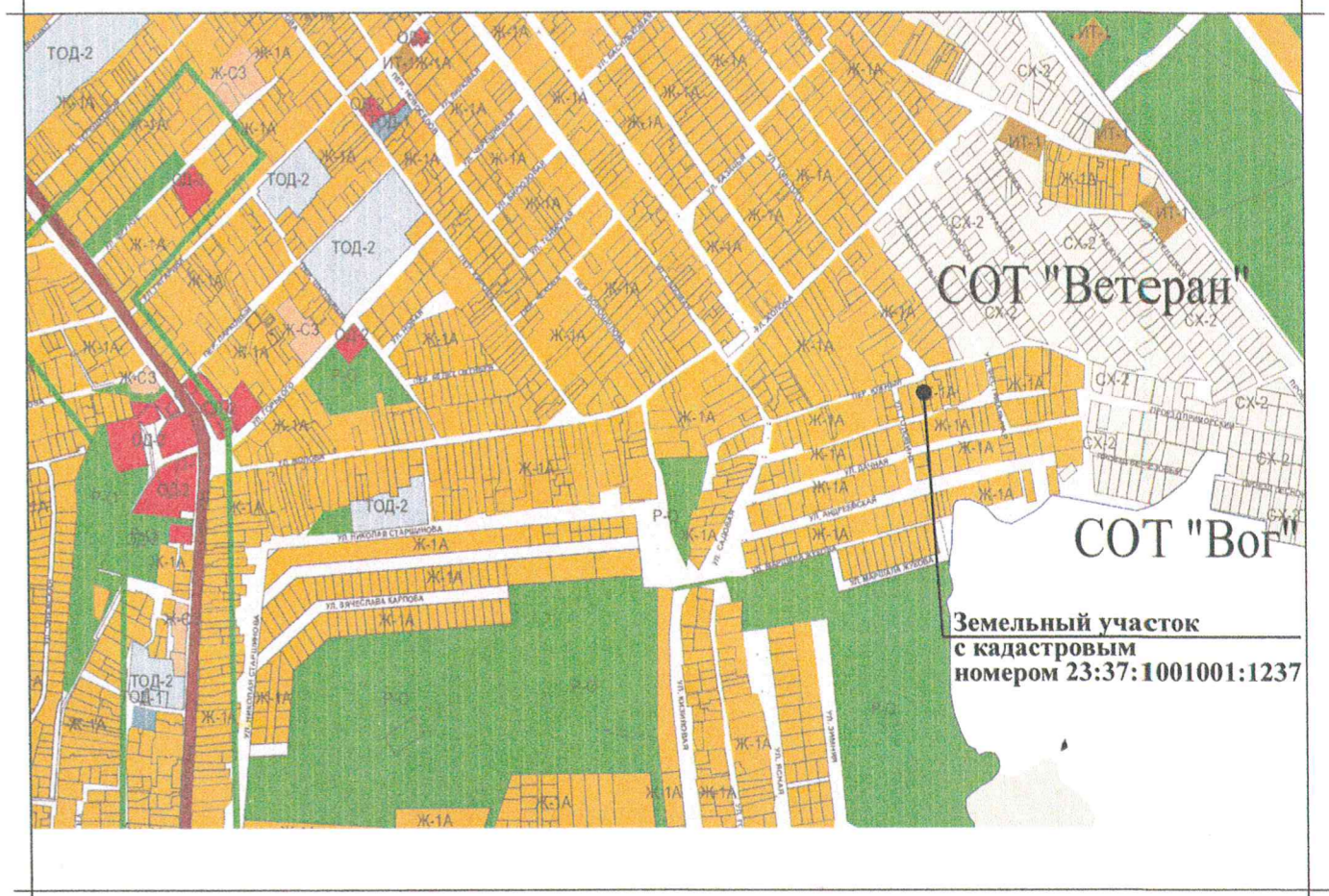


### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:1237;
-  - Место размещения реконструируемого здания индивидуального жилого дома;
-  - Пристраиваемая часть реконструируемого здания индивидуального жилого дома;
-  - Хранение личного транспорта на придомовой территории;
-  - Охранная зона от существующих инженерных сетей - наземного газопровода низкого давления;
-  - Часть земельного участка, площадью 393,00 м<sup>2</sup>, имеющая уклон в 136‰;

### ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	700,00
Количество этажей	-	2
Общая площадь застройки, в том числе реконструируемая	м <sup>2</sup>	85,00
Максимальная высота здания до конька крыши	м	11,00
Процент застройки	%	12,15




### 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>

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

Рук. учр. Юнаев		Земельный участок с кадастровым номером 23:37:1001001:1237 по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 16д			
Нач.отд. Бугаева					
		Материал для экспозиции.	Стадия	Лист	Листов
			МБУ "УАиГ" МО г-к Анапа		

Исполняющему обязанности  
главы муниципального образования  
город-курорт Анапа  
Шведу В.А.

Исполняющему обязанности  
начальника управления  
архитектуры и градостроительства  
Хандошко Я.В.

от Тихоненко Марии Радиевны

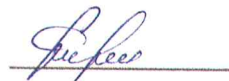
353440,  
с. Супсех,  
пер. Южный, 16 д

### ЗАЯВЛЕНИЕ

На земельном участке с кадастровым номером 23:37:1001001:1237, расположенном по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 16д, планируется начать реконструкцию объекта капитального строительства – индивидуального жилого дома с увеличением пятна застройки.

Прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 16д, определив:

1. Минимальные отступы от места допустимого размещения основного объекта капитального строительства до границы земельного участка:
  - со стороны смежного земельного участка по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 18 – 1,00м.



М.Р. Тихоненко



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, пер. Южный, 16д

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



Г. Юнаев

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

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.

					<b>- ПЗУ.С</b>			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ведом.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Юнаев			27.08.20	П	1	1
Разраб.		Бугаева			27.08.20			
Содержание.						<b>МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»</b>		



# 1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, г. Анапа, с. Супсех, пер. Южный, 16д.

Земельный участок, площадью 700,00м<sup>2</sup> с кадастровым номером 23:37:1001001:1237, расположен в южной части с. Супсех. Земельный участок располагается вдоль пер. Южный.

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 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 1993 года постройки, подлежащее реконструкции.

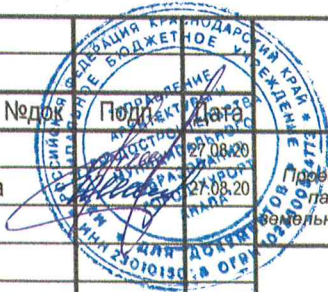
Земельный участок со стороны заднего фасада имеет сложный рельеф и обременён охранной зоной сетей инженерного обеспечения – газопровода низкого давления.

С севера участок выходит на переулочек Южный, шириной в границах кадастров – 13,00м.

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

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

<b>– ПЗУ.ТЧ</b>					
Изм.	Кол.уч	Лист	Недоп.	Подп.	Дата
Рук.учр.		Юнаев			27.08.20
Разраб.		Бугаева			27.08.20
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 16д					
Текстовая часть				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	6
МБУ «УАиГ МО г-к Анапа»					



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).

Зона Ж-1А в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешенными 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 реконструкцию 1-но этажного здания индивидуального жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 23:37:1001001:1237, с увеличением пятна застройки.

Реконструируемое здание индивидуального жилого дома располагается на расстоянии 4,00 от границы участка со стороны главного фасада – вдоль пер. Южного и на расстоянии 1,00м от границы смежного земельного участка по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 18. Со стороны другого смежного земельного участка по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 16г реконструируемое здание индивидуального жилого дома будет располагаться на расстоянии 6,00м от существующего индивидуального 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, с использованием ручного труда и строительной техники необходимой 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 17.06.2020г., смежные земельные участки на период обращения частично освоены. Ближайшее здание, расположенное на смежном земельном участке по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 16г, располагается на расстоянии 0,70м от общей межи и на расстоянии 6,00м от реконструируемого здания индивидуального жилого дома. На другом смежном земельном участке, по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 18 здание индивидуального жилого дома располагается на расстоянии 3,00м от общей межи и на расстоянии 7,45м от реконструируемого здания индивидуального жилого дома.

Реконструируемое здание индивидуального жилого дома располагается на расстоянии 1,00м от границы смежного земельного участка по адресу: с. Супсех,

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лис
							2

пер. Южный, 18. Данный отступ подтвержден нотариальным согласием собственников смежного земельного участка.

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующей проезжей части пер. Южного.

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 пер. Южного.

#### 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 реконструкции 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

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лис
							3

450мм, с устройством крылец на придомовой территории с количеством ступеней – 3 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.

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 23:37:1001001:1237	700,00м <sup>2</sup>	-
Количество этажей	2	-
Площадь застройки, в том числе реконструируемая	85,00м <sup>2</sup> 85,00м <sup>2</sup>	-
Площадь покрытий	55,00м <sup>2</sup>	-
Площадь озеленения	560,00м <sup>2</sup>	-
Максимальная высота здания до конька крыши	11,00м	20,00м
Процент застройки	12,15%	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»;

Взам. Инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лис

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 23:37:1001001:1237 со стороны заднего фасада обременён охранной зоной от существующей инженерной сети - газопровода низкого давления. Рельеф земельного участка с этой стороны довольно крутой и не пригоден под застройку без выполнения серьёзных инженерных мероприятий по его выравниванию.**

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 пер. Южного. Проезжая части переулка шириной 3,50м, имеет щебёночное основание с перспективой устройства асфальтобетонного покрытия, способного выдержать нагрузку от пожарной машины. Проезжая часть располагается на расстоянии 12,00м от реконструируемого здания жилого 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. 4.13 СП 4.13130.2013 (измененная редакция, [Изм. № 1](#)) «Возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

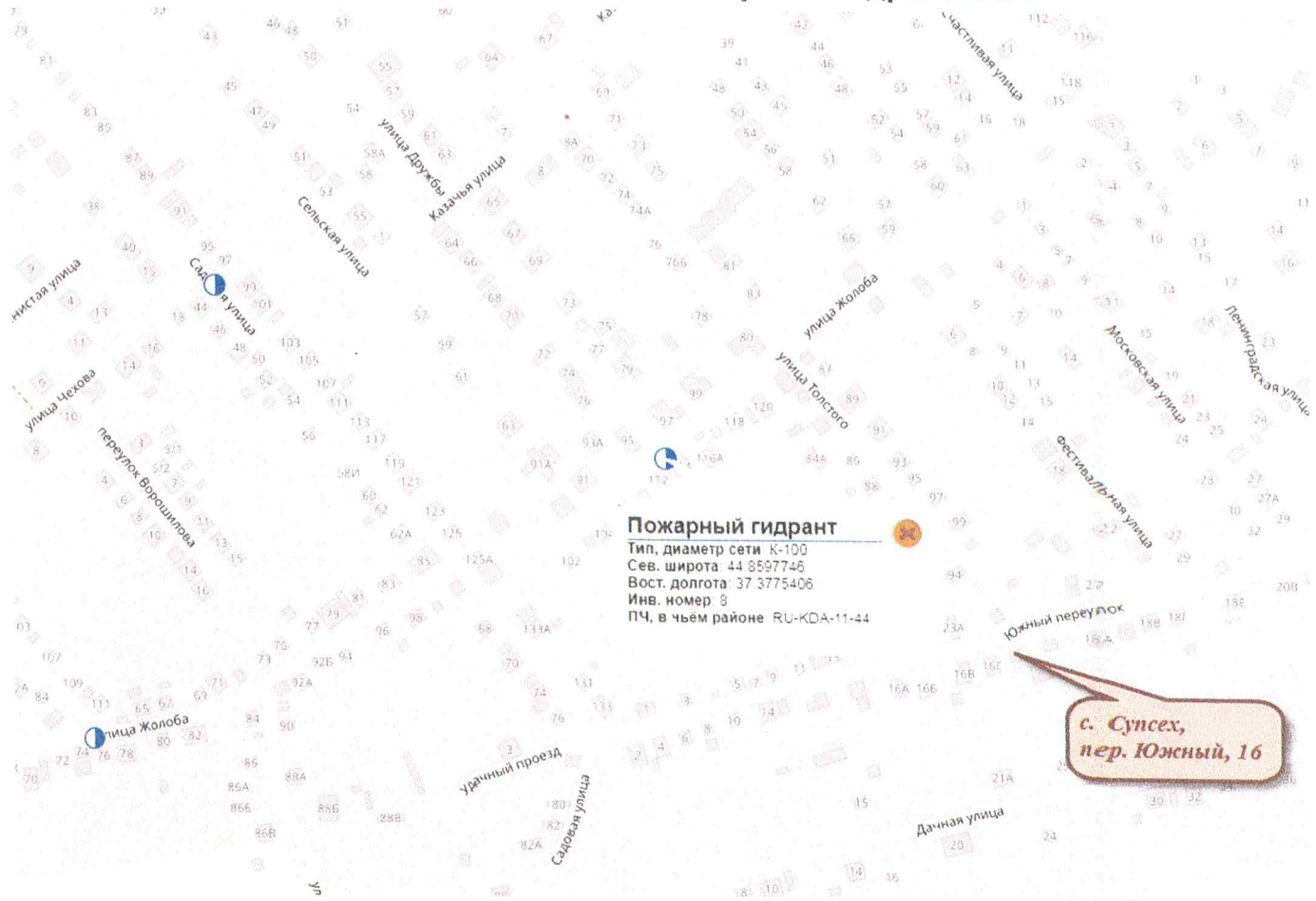
Согласно п.5.3.2 СП 4.13130.2013 «Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной жилой застройке должны составлять не менее 6,00м». Данное требование соблюдается полностью, так как между зданиями индивидуальных жилых домов на двух смежных земельных участках расстояние составляет 7,45м. Испрашиваемый отступ в 1,00м от границы смежного земельного участка по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 18 подтвержден согласиями собственников данного земельного участка.

Ближайший пожарный гидрант № 8 располагается на пересечении ул. Дружбы с ул. Жолоба, согласно прилагаемой схемы.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лис
							5

## Схема расположения пожарного гидранта № 8.



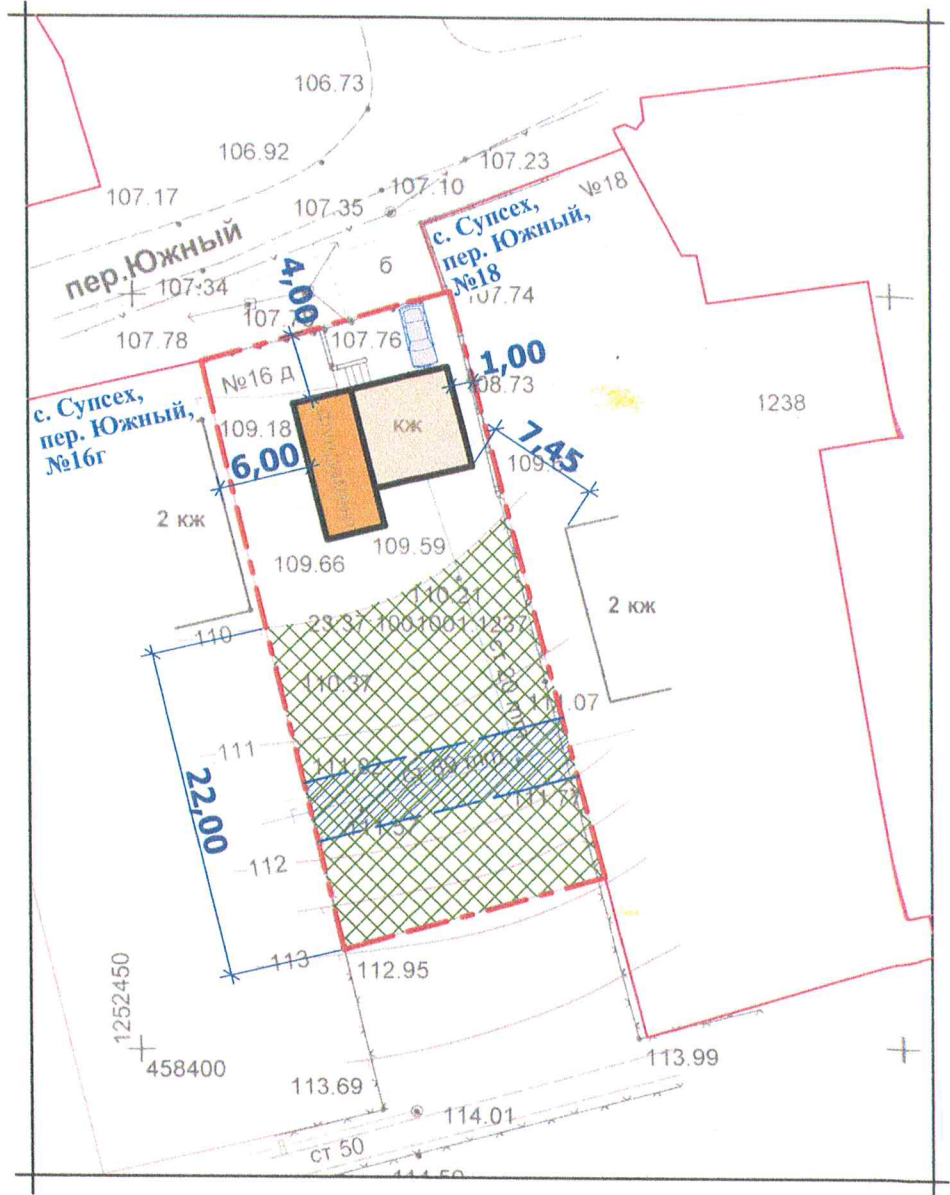
**Пожарный гидрант**  
 Тип, диаметр сети К-100  
 Сев. широта 44 8597746  
 Вост. долгота 37 3775406  
 Инв. номер 8  
 ПЧ, в чьем районе RU-KDA-11-44

**с. Супсех,  
 пер. Южный, 16**







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

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

– ПЗУ.ТЧ



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  - Граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:1001001:1237;
-  - Место размещения реконструируемого здания индивидуального жилого дома;
-  - Пристраиваемая часть реконструируемого здания индивидуального жилого дома;
-  - Хранение личного транспорта на придомовой территории;
-  - Охранная зона от существующих инженерных сетей - наземного газопровода низкого давления;
-  - Часть земельного участка, площадью 393,00 м<sup>2</sup>, имеющая уклон в 136‰;



Рук.учр. Юнаев  
 Нач.отд. Бугаева

Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: с. Супсех, пер. Южный, 16д

Схема отклонения.  
 М 1:500.

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

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