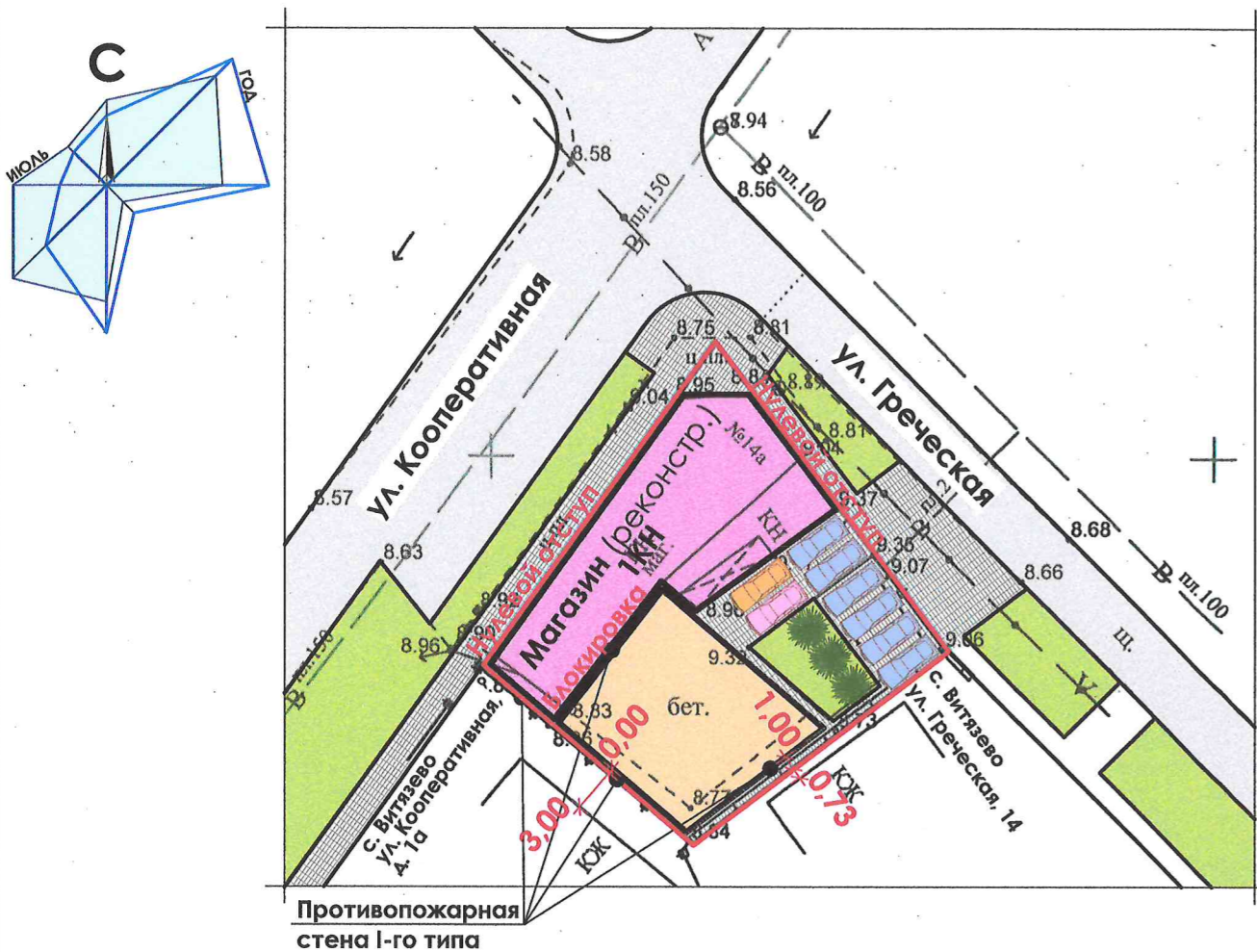


МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:37:0108002:105 по адресу: с. Витязево, ул. Греческая, 14а.



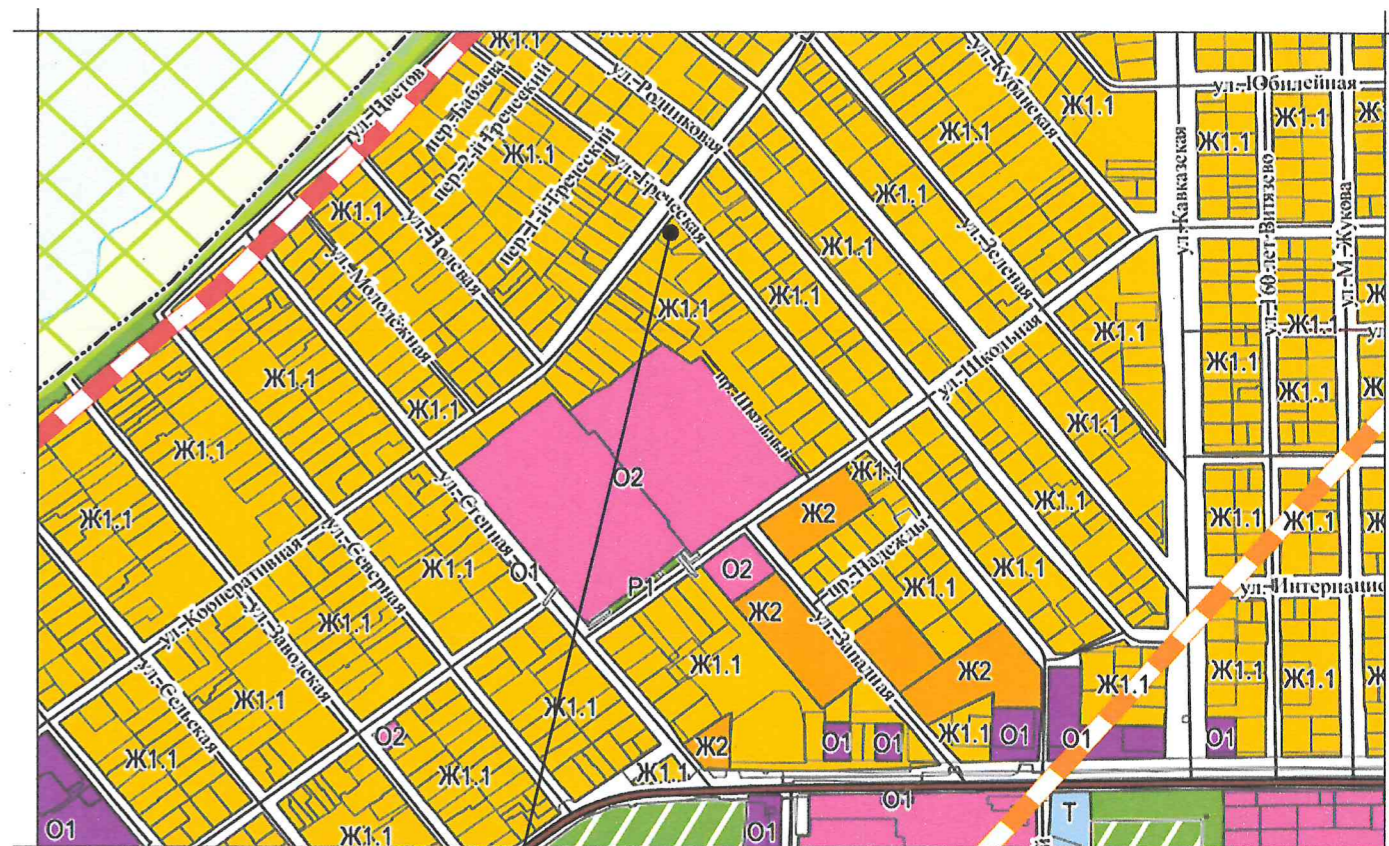
Противопожарная стена I-го типа

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:105;
- проектируемое здание индивидуального жилого дома;
- реконструируемое здание магазина;
- стоянка личного транспорта;
- стоянка служебного транспорта;
- стоянка легкового транспорта для клиентов магазина;

ТЕХНИКО - ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ед.изм.	Кол-во
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:105	м ²	559,00
Количество этажей		1-2
Площадь застройки, в том числе	м ²	388,50
- магазин	м ²	223,00
- жилой дом	м ²	165,50
Общая площадь магазина	м ²	175,00
Процент застройки	%	69,50



Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0108002:105

ЖЗ1.1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 Основные виды разрешенного использования, согласно Правил землепользования и застройки МО г-к Анапа

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Основные виды разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> размер минимальной и максимальной площади земельного участка - 300м²/ 5000м²; (примечание 4.15) минимальные отступы от границ участка - 3м; максимальная высота объекта - 20м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.
Условно разрешенные виды использования Магазин	<ul style="list-style-type: none"> размер минимальной и максимальной площади земельного участка - по расчету/ 10000м²; минимальные отступы от границ участка - 3м; максимальная высота объекта - 12м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50; минимальный процент озеленения - 10.

Рук.учр. Алшихмий
 Нач.отд. Бугаева

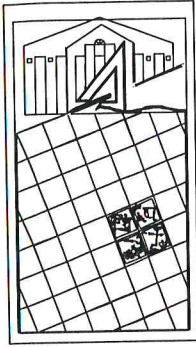
Схема отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: с. Витязево, ул. Греческая, 14а



Материал для экспозиции.

Стадия	Лист	Листов

МБУ "УЛИГ"
МО г-к Анапа



**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. Греческая, 14а**

Схема планировочной организации земельного участка

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

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

2023

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.	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



- ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Содержание.	Стадия	Лист	Листов	
Рук.учр.					17.04.23		Содержание.	П	1	1
Разраб.					17.04.23					
							МБУ «УАиГ» МО г-к Анапа			

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, с. Витязево, ул. Греческая, 14а.

Земельный участок, площадью 559,00м² с кадастровым номером 23:37:0108002:105, расположен в северной части с. Витязево. Земельный участок располагается на пересечении ул. Греческой и ул. Кооперативной.

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»;
- Технического регламента о требованиях пожарной безопасности, ФЗ №123-ФЗ от 22 июля 2008г.

2. Градостроительные и природные условия.

На момент обращения земельный участок частично застроен. Со стороны ул. Кооперативной и ул. Греческой на земельном участке с нулевым отступом располагается здание магазина. Существующее 1-но этажное деревянное нежилое здание, расположенное с нулевым отступом с стороны ул. Греческой демонтируется.

С северо – востока земельный участок выходит на ул. Греческую, шириной в границах кадастров – 15,00м.

С северо – запада земельный участок выходит на ул. Кооперативную, шириной в границах кадастров – 20,00м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежным земельным участком, сформированным для индивидуального жилищного строительства.

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 (Ж1.1).

Зона Ж1.1 в основных видах разрешенного использования допускает проектирование и строительство индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			17.04.23	П	1	6
Разраб.		Бугаева			17.04.23			
Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, с. Витязево, ул. Греческая, 14а.								
Текстовая часть						МБУ «УАиГ» МО г-к Анапа		

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

- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши – 20 м;
- максимальное количество надземных этажей – 3;
- максимальная общая площадь здания – 500 м³;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Зона Ж1.1 в условно разрешенных видах использования допускает проектирование и строительство магазина разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ смежных участков – 3 м,
- максимальная высота жилых зданий до конька крыши – 12 м;
- максимальное количество надземных этажей – 3;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50;
- минимальный процент озеленения – 10.

3. Основные технические решения.

На момент обращения предполагается начать строительство здания индивидуального жилого дома и выполнить реконструкцию существующего здания магазина с увеличением его пятна застройки.

Площадь испрашиваемого земельного участка позволяет провести необходимые строительные работы, а также выполнить благоустройство территории, необходимое для нормального функционирования основных объектов недвижимости, располагаемых на испрашиваемом земельном участке.

Расположение и ориентация зданий на земельном участке будет выполнена с соблюдением требований нормативных документов к инсоляции жилых помещений, проектируемых и существующих.

Согласно топографической съемке, выполненной ООО «ОРГА» по состоянию на 22.02.2023, смежные земельные участки на период обращения освоены полностью.

Ближайшее существующее здание, находящееся на смежном земельном участке по адресу: с. Витязево, ул. Греческая, 14, располагается на расстоянии 0,73 м от общей межи.

Реконструируемое здание магазина располагается с нулевыми отступами от границ земельного участка со стороны ул. Греческой и ул. Кооперативной, а также с нулевым отступом от границы смежного земельного участка по адресу: с. Витязево, ул. Кооперативная, 1а.

Проектируемое здание индивидуального жилого дома будет располагаться от границы земельного участка со стороны смежного земельного участка по адресу: с. Витязево, ул. Греческая, 14 на расстоянии 1,00 м. На расстоянии 0,00 м от границ смежного земельного участка по адресу: с. Витязево, ул. Кооперативная, 1а

Организация пожарного проезда обеспечивается за счет использования существующей проезжей части ул. Греческой и ул. Кооперативной.

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

Изм.	Код.ч	Лист	№док	Подп.	Дата	– ПЗУ.ТЧ	Лист
							2

Проектом предусматривается вертикальная планировка земельного участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от зданий, а также с проектируемой территории. Отвод поверхностных стоков решается путем создания допустимых уклонов, в герметичную накопительную емкость, установленную со стороны ул. Греческой.

Хранение индивидуального легкового транспорта предусматривается на придомовой территории, в границах испрашиваемого земельного участка, со стороны ул. Греческой.

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка, обеспечивающее организацию стоянки легкового транспорта для клиентов магазина и нормируемый процент озеленения.

Особое внимание при озеленении территории уделяется исключению колючих, ядовитых растений и растений-аллергенов.

Мусороудаление с земельного участка решается за счет «позвонковой» системы.

4. Архитектурно – строительные решения.

Новый архитектурный облик проектируемых 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 индивидуального жилого дома и реконструкции здания магазина будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения архитектурной выразительности и привлекательности.

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

Высота этажа принята – 3000мм.

Для более архитектурной выразительности уровень чистого пола первого этажа для индивидуального жилого дома устраивается приподнятым над проектируемым уровнем земли на высоту – 450мм, с устройством крылец на придомовой территории с количеством ступеней – 3 шт.

На первом этаже 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 втором этаже жилого дома располагается жилая зона – жилые комнаты, санузлы, коридоры.

Реконструируемое здание магазина планируется оставить 1-но этажным с расширением площади застройки.

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

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

5. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:105	559,00 м ²	-
Количество этажей	1-2	-
Площадь застройки, в том числе	388,50 м ²	-
площадь застройки магазина (реконстр.)	223,00 м ²	
площадь застройки жилого дома (проект.)	165,50 м ²	
Общая площадь здания магазина	175,00 м ²	
Площадь покрытий	114,60 м ²	-
Площадь озеленения	55,90 м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	10,75 м	20,00 м
Процент застройки	69,50 %	50 %

6. Обоснование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Расположение проектируемого и реконструируемого зданий на участке будет 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 площадью 559,00м² с кадастровым номером 23:37:0108002:105 согласно данным Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа располагается в водоохранной

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.вч	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

4

✓

зоне Витязевского лимана, во второй зоне округа санитарной (горно-санитарной) охраны. Объекты капитального строительства, реконструируемые и планируемые к размещению на земельном участке, не нарушают регламент этих зон. Испрашиваемые отступы необходимы с целью организации сбора ливневых стоков в герметичную емкость, установленную на земельном участке со стороны ул. Греческой.

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. Греческой и ул. Кооперативной. Проезжая часть ул. Кооперативной, имеет твердое, асфальтобетонное покрытие, шириной 7,00м. Проезжая часть располагается на расстоянии 8,00м от испрашиваемого земельного участка и полностью обеспечивает доступ пожарной машины. Проезжая часть ул. Греческой, имеет твердое, щебеночное покрытие, шириной 4,50м. Проезжая часть располагается на расстоянии 5,00м от испрашиваемого земельного участка и полностью обеспечивает доступ пожарной машины.

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, с учетом нотариальных согласий № 23АВ3853346 от 29 марта 2023 года и № 23АВ3853189 от 27 марта 2023 года смежных землепользователей на расположение, проектируемого и реконструируемого зданий с испрашиваемыми отступами от общей границы. Со стороны смежных земельных участков, проектируемое реконструируемое здания, будет иметь противопожарные стены 1-го типа.

Проектируемое здание индивидуального жилого дома будет приблокировано к реконструируемому зданию магазина. В месте блокировки стена проектируемого здания индивидуального жилого дома и реконструируемого магазина будет противопожарной 1-го типа.

Ближайший пожарный гидрант располагается от испрашиваемого земельного по ул. Кооперативной на пересечении с ул. Интернациональной, согласно прилагаемой схемы.)

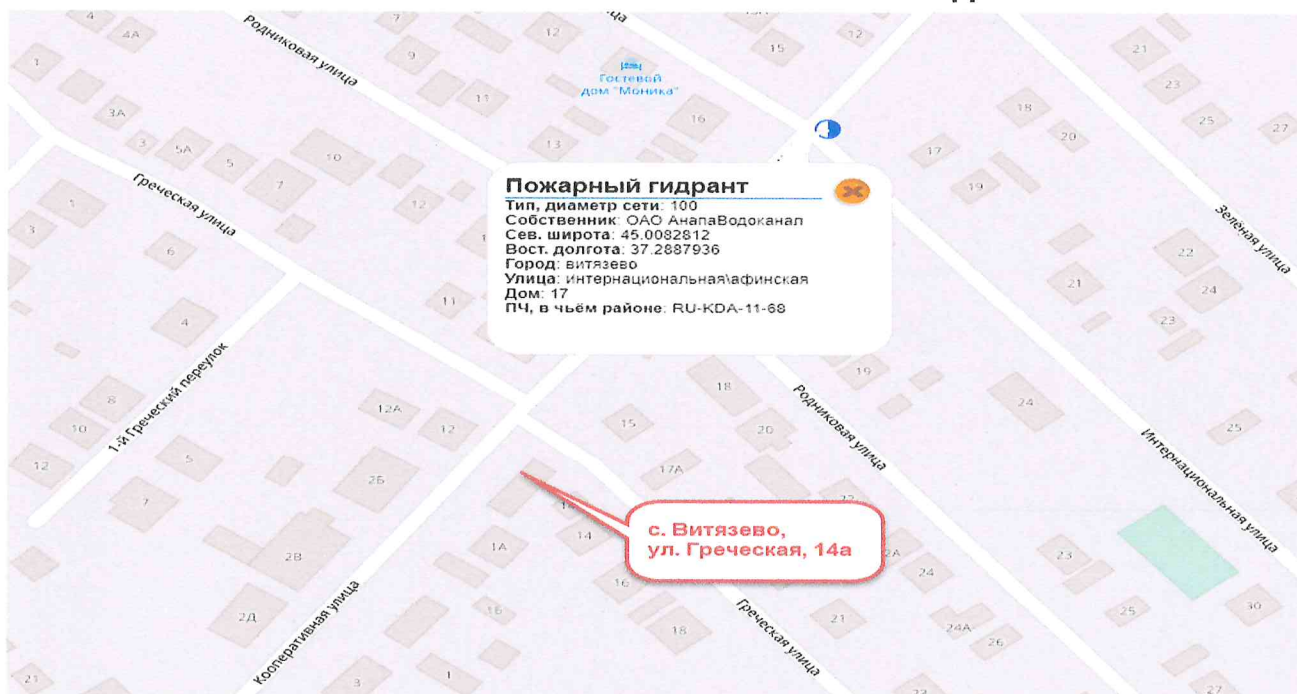
Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОЖАРНОГО ГИДРАНТА.



На основании вышесказанного заявителя обязуются:

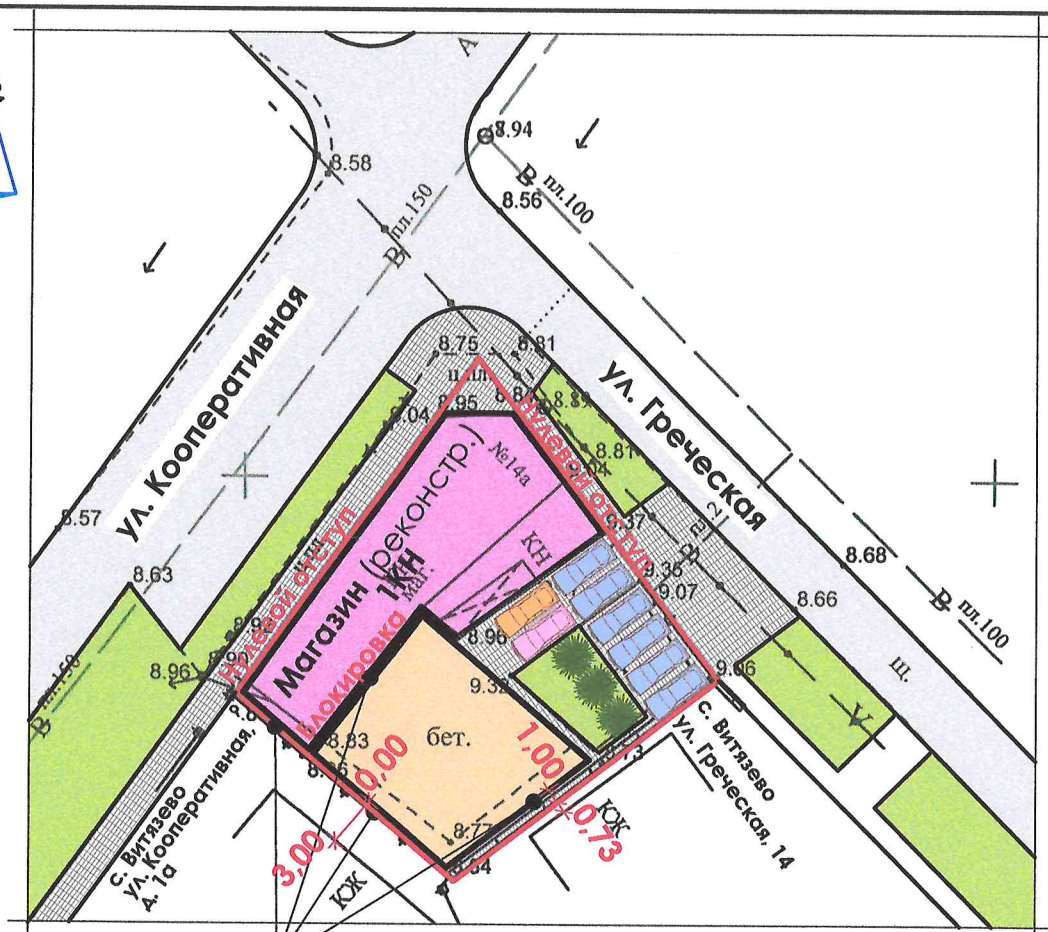
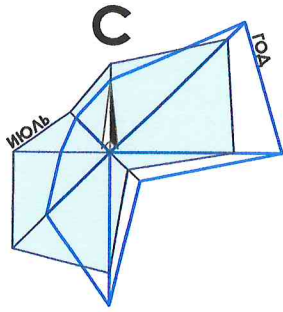
При выполнении строительства здания индивидуального жилого дома и выполнении реконструкции здания магазина стены со стороны смежных земельных участков по адресам: г. Анапа, с. Витязево, ул. Кооперативная, 1а и г. Анапа, с. Витязево, ул. Греческая, 14 будут выполнены противопожарными 1-го типа. Между проектируемым зданием индивидуального жилого дома и реконструируемым зданием магазина также будет выполнена стена противопожарной 1-го типа.

Испрашиваемые нулевые отступы и увеличение процента застройки не нарушает градостроительные регламенты, предъявляемые к земельному участку в части процента озеленения и организации стоянки легкового транспорта для клиентов магазина

Размещение зданий с учётом запрашиваемых отклонений от предельных параметров разрешённого строительства **не нарушает требований технических регламентов**, при условии последующей разработки проектной документации в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».







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

Изм.	Коп.чч	Лист	№ док	Подп.	Дата



Противопожарная стена I-го типа

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - граница испрашиваемого земельного участка с кадастровым номером 23:37:0108002:105;
-  - проектируемое здание индивидуального жилого дома;
-  - реконструируемое здание магазина;
-  - стоянка личного транспорта;
-  - стоянка служебного транспорта;
-  - стоянка легкового транспорта для клиентов магазина;

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. Витязево, ул. Греческая, 14а

Схема отклонения.
М 1:500.

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