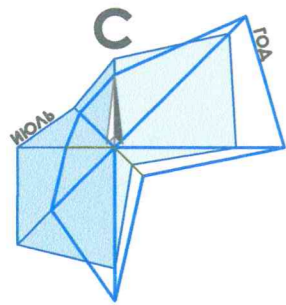


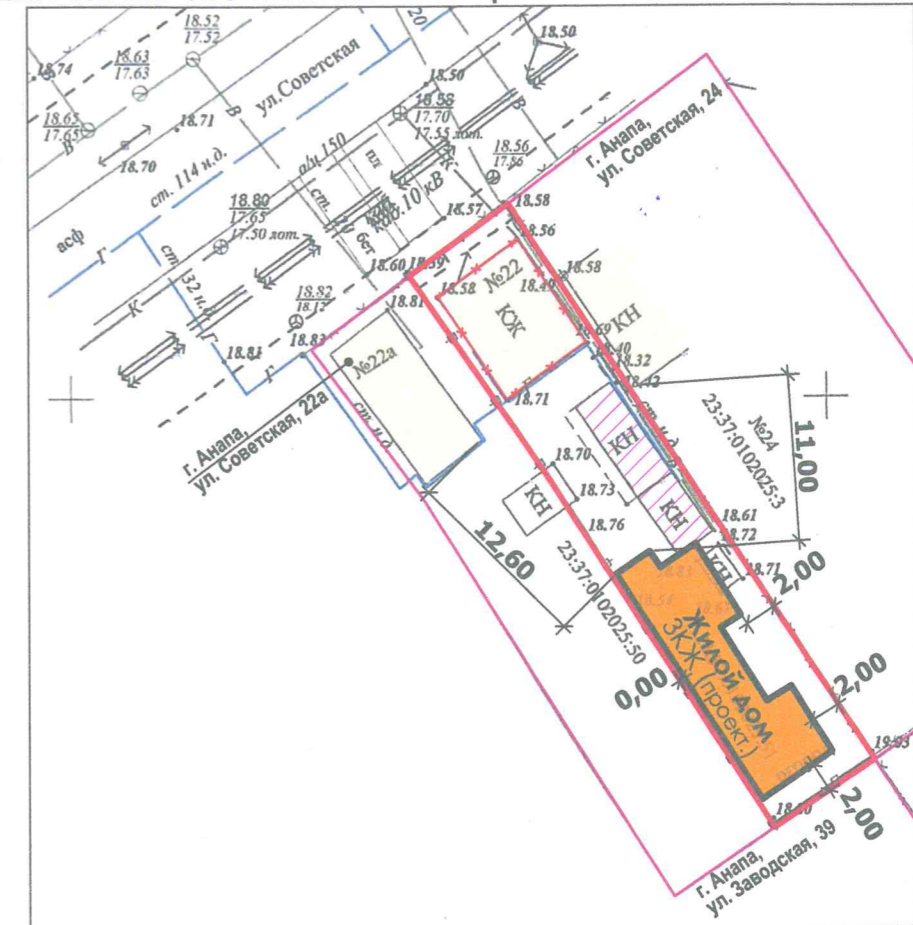
МАТЕРИАЛ ЭКСПОЗИЦИИ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ
по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства
земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Советская, 22 (23:37:0102025:51)



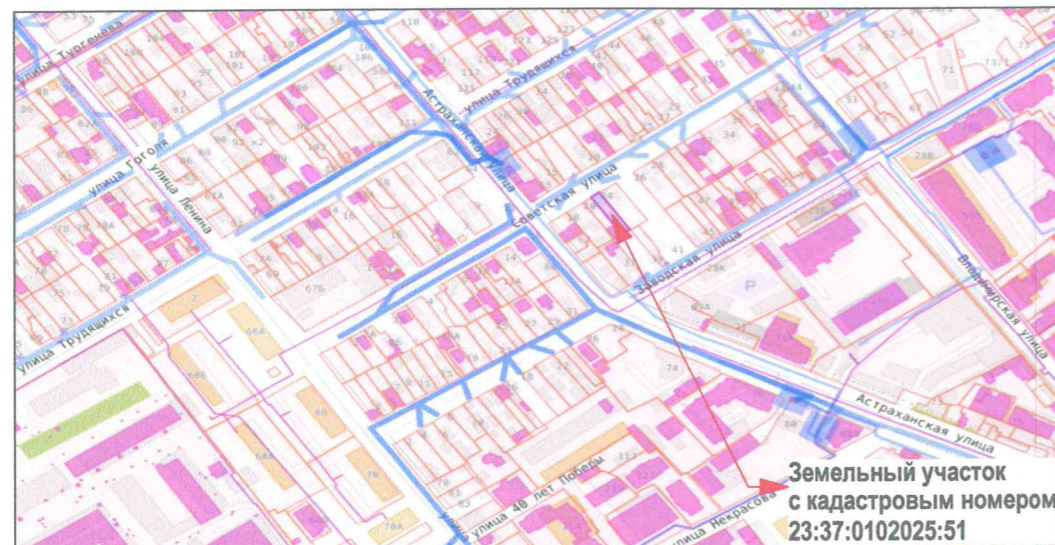
Ж1 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Наименование вида	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства
Основной вид разрешенного использования	
Для индивидуального жилищного строительства	<ul style="list-style-type: none"> размер минимальной и максимальной площадей земельного участка принимается - 300 м² (примечание 4.15) / 2500 м²; минимальные отступы от границ участка - 3 м; максимальная высота объекта - 15 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50 %; предельное количество надземных этажей - 3.

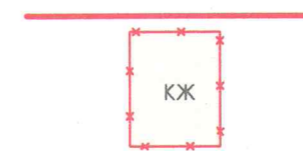
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М 1:500.



Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102025:51



УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:



- Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102025:51.
- Демонтируемое здание индивидуального жилого дома.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование	Характеристика
<ul style="list-style-type: none"> Кадастровый номер земельного участка Площадь земельного участка Категория земель Вид разрешённого использования Вид права Ограничение права Испрашиваемый процент застройки Площадь застройки 	<ul style="list-style-type: none"> 23:37:0102025:51 336,00 м² Земли населенных пунктов Для индивидуального жилищного строительства Собственность Нет 50 % 168,00 м²

Рук.учр.	Ашихмин		Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102025:51 по адресу: г. Анапа, ул. Советская, 22		
Нач.отд.	Бугаева				
		Материал для экспозиции.	Стадия	Лист	Листов
			МБУ "УАИГ"		

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

**Заключение, подтверждающее факт наличия
неблагоприятных характеристик рассматриваемого
земельного участка, а также прямую зависимость таких
характеристик с испрашиваемыми отклонениями от
предельных параметров на земельном участке
по адресу: Краснодарский край, г. Анапа,
ул. Советская, 22.**

**Пояснительная записка.
Графическое описание.**

Руководитель учреждения



В.Л. Ашихмин

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

2025

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Пояснительная записка	
1	Общая часть.	
2	Градостроительные и природные условия.	
3	Основные технические решения.	
4	Технико-экономические показатели.	
5	Информация о функциональном назначении объекта предполагаемого к строительству или реконструкции капитального строительства.	
6	Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки.	
	Графическая часть	
	Схема земельного участка. М 1:500.	

Согласовано

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



- ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук.учр.		Ашихмин			10.25	П	1	1
Разраб.		Бугаева			14.10.25			
						МБУ «УАиГ» г-к Анапа		

Содержание.

1. Общая часть.

Местоположение объекта – Российская Федерация, Краснодарский край, город Анапа, ул. Советская, 22.

Земельный участок, площадью 336,00м² с кадастровым номером 23:37:0102025:51, расположен в центральной части г. Анапа. Земельный участок располагается вдоль ул. Советской.

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.

Земельный участок с кадастровым номером 23:37:0102025:51 вдоль главного фасада шириной менее 12,00 м.

На земельном участке с кадастровым номером 23:37:0102025:51 на период обращения располагается основное здание 1-но этажного жилого дома с кадастровым номером 23:37:0102025:61, общей площадью 34,90 м², 1937 года постройки и вспомогательные здания и сооружения.

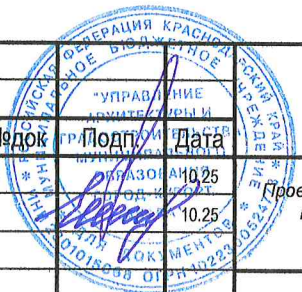
Существующее здание 1-но этажного жилого дома с кадастровым номером 23:37:0102025:61 будет демонтировано до момента ввода нового здания индивидуального жилого дома.

С северо-востока земельный участок выходит на городскую улицу Советскую, шириной в границах кадастров – 24,00 м.

С остальных сторон земельный участок граничит со смежными земельными участками, выделенными 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 (Ж1).

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



– ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Рук. учр.		Ашихмин			10.25	П	1	6
Разраб.		Бугаева			10.25			
Текстовая часть						МБУ «УАиГ» г-к Анапа		

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешённого строительства на земельном участке по адресу: г. Анапа, ул. Советская 22

Зона Ж1 в основных видах разрешенного использования земельного участка допускает проектирование, строительство, реконструкцию индивидуального жилого дома с разрешёнными параметрами строительства:

- минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,
- максимальная высота зданий до конька крыши – 15 м;
- предельное количество надземных этажей – 3;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50;
- минимальный процент озеленения – не регламентируется.

3. Основные технические решения.

На момент обращения на земельном участке предполагается начать строительство нового 3-х этажного здания индивидуального жилого дома. В процессе строительства здание индивидуального жилого дома будет максимально приведено к действующим общегородским регламентам застройки зон индивидуального жилищного строительства.

Здание индивидуального жилого дома будет располагаться на земельном участке со следующими отступами:

- со стороны ул. Советской более 20,00 м;
- со стороны смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Советская, 22а – 0,00 м;
- со стороны смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Советская, 24 – 2,00 м
- со стороны смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Заводская, 39 – 2,00 м.

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

Смежные земельные участки, выделенные под индивидуальную жилую застройку, на момент обращения полностью освоены. Ближайшее здание основного вида использования располагаются на территории смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Советская, 24 на расстоянии 11,00 м от проектируемого здания.

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

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 в границах земельного участка.

На территории земельного участка оборудуется место стоянки личного транспорта со стороны главного фасада с устройством роллетных ворот.

Взам. Инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Проектом предусматривается благоустройство незастроенной территории земельного участка.

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

Мусороудаление от реконструируемого здания решается по общегородской системе. На территории земельного участка устанавливается контейнер закрытого типа. Далее, согласно договору, заключенному с региональным оператором по обращению с твердыми бытовыми отходами, определяется время и регулярность вывоза мусора. К назначенному времени мусор, в герметичных пакетах весом не более 20кг, выносится к спецтранспорту.

При строительстве здания будут применяться современные строительные материалы в отделке главных фасадов, с целью обеспечения его архитектурной выразительности и привлекательности.

Высота этажа принята – от 3000 мм.

Высота цоколя – не менее 0,15 м.

Количество этажей – 3.

4. Техничко – экономические показатели.

Наименование показателя	Кол-во испрашиваемое	Кол-во нормируемое
Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102025:51	336,00 м ²	-
Количество этажей проектируемого здания	3	-
Площадь застройки	120,00 м ²	50 %
Общая площадь проектируемого здания	255,00 м ²	-
Строительный объем реконструируемого здания	765,00 м ³	-
Площадь покрытий	106,00 м ²	-
Площадь озеленения	110,00 м ²	-
Максимальная высота здания до конька крыши	12,50 м	15,00 м
Процент застройки	36 %	50 %

5. Информация о функциональном назначении объекта, предполагаемого к строительству или реконструкции капитального строительства.

Изм.	Кол.ч	Лист	№док	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

3

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Функциональное назначение проектируемого здания – жилое здание – индивидуальный жилой дом.

Расположение проектируемого здания 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».

6. Обоснование, содержащее описание характеристик, земельного участка, неблагоприятных для застройки.

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».

К основным характеристикам, по которым собственник земельного участка с кадастровым номером 23:37:0102025:51 обращается за отклонениями от предельных параметров строительства является фактическая ширина земельного участка менее 12,00 м.

Согласно примечания п. 4.6 действующих Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа в сложившейся застройке (при наличии на смежных земельных участках разрешительной документации, зарегистрированных объектов капитального строительства), для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 "Для индивидуального жилищного строительства" при ширине участка 12 м и менее по санитарно-бытовым условиям для строительства жилого дома отступ от границ соседнего участка можно уменьшать до 2 м при условии, что расстояние от проектируемого объекта до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м. Относительно смежных земельных участков, расположенных по адресам: г. Анапа, ул. Советская, 24 и ул. Заводская, 39 данное требование полностью соблюдается.

Согласно п. 4.3 СП 4.13130.2013 противопожарное расстояние между жилыми и общественными зданиями должно быть не менее 6,00 м. Данное требование полностью выдерживается при испрашиваемом нулевом отступе от границы смежного участка по

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

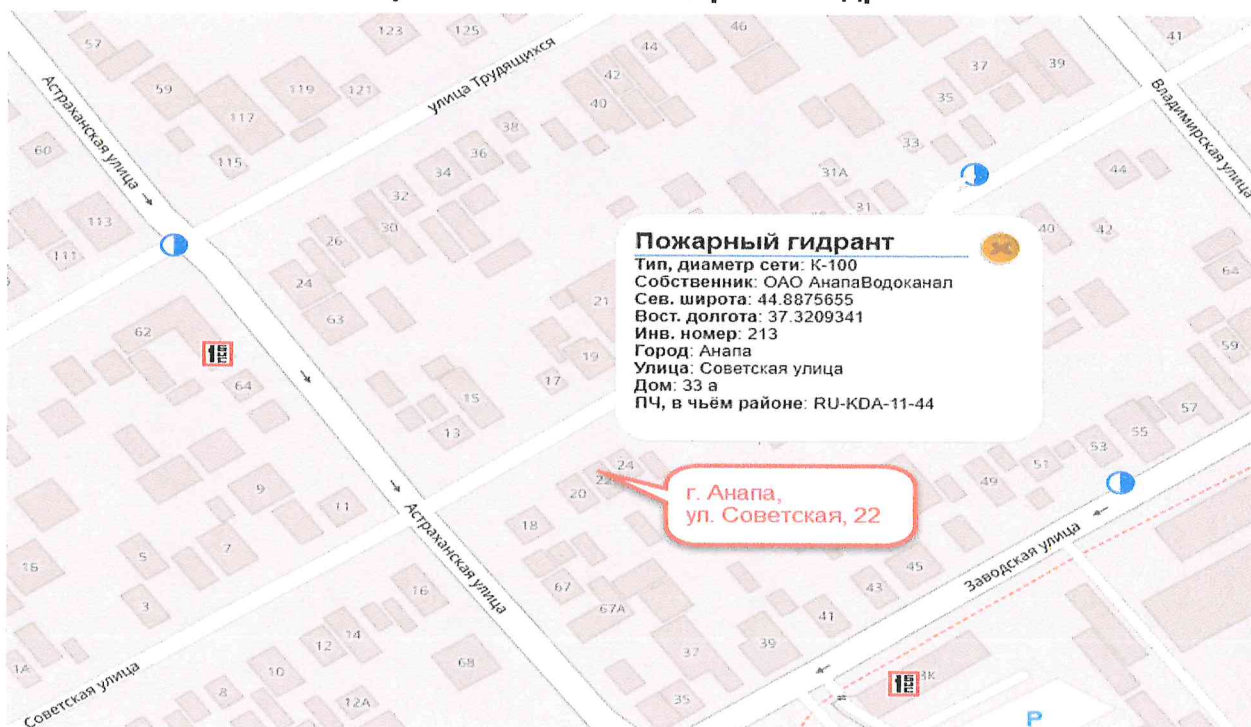
4

адресу: г. Анапа, ул. Советская, 22а. Расстояние между проектируемым зданием и существующим индивидуальным жилым домом на смежном земельном участке составит 12,60 м.

Дополнительно имеется нотариальное согласие собственника смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Советская, 22а на испрашиваемый нулевой отступ от общей границы с этим земельным участком, при условии отсутствия оконных проемов на 3 этаже проектируемого жилого дома.

Ближайший пожарный гидрант, располагается на ул. Советской, в районе земельного участка № 33а, согласно прилагаемой схемы.

Схема расположения пожарного гидранта.



Вывод: Исходя из вышеизложенного, учитывая прилагаемую схему земельного участка, можно сделать вывод о том, что расположение проектируемого объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями, а именно:

- с отступом от границы смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Советской, 22а – 0,00 м,

не будут нарушать требований технических регламентов и нормативной документации, 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».

Заказчик обязуется, что все оговоренные выше допуски, а именно исключение оконных проемов на 3 этаже со стороны смежного земельного участка по адресу: г. Анапа, ул. Советская, 22а будут соблюдены.

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

– ПЗУ.ТЧ

Лист

5

