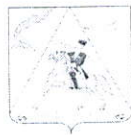


ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 16.07.2009 № 736

ПРОЕКТ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО РАЙОНА

от _____

г. Приморско-Ахтарск

№ _____

**О предоставлении разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства
на земельном участке по адресу:**

**Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
хутор Садки, улица Чапаева, в районе дома № 231**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 21 мая 2009 года № 462 «Об утверждении положения о публичных слушаниях в Приморско-Ахтарском городском поселении Приморско-Ахтарского района», на основании заключения о результатах публичных слушаний, учитывая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Приморско-Ахтарского городского поселения администрация Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района **п о с т а н о в л я е т:**

1. Предоставить Бутко Сергею Александровичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, хутор Садки, улица Чапаева, в районе дома № 231, а именно, при строительстве одноэтажного жилого дома на расстоянии 2 метров от смежного земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, хутор Садки, улица Чапаева, 231.

2. Отделу по социальным вопросам администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района (Проскурина) опубликовать настоящее постановление на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», зарегистрированном в качестве средства массовой информации - «Азовские зори» www.azovskiezeni.ru и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarsk.ru>.

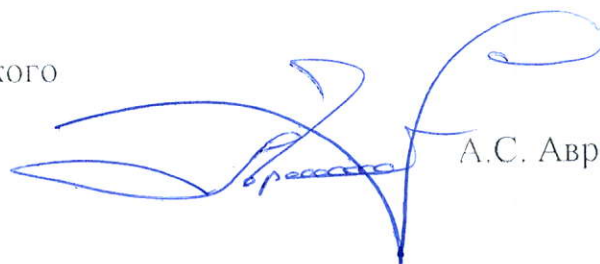
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района

А.В. Сошин

Начальник отдела архитектуры
и градостроительства
администрации Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района



А.С. Авраменко

ИП Котомцева Ирина Ильинична
353862, Краснодарский край, г.Приморско-Ахтарск, ул.Герцена, 31
т./ф.: т.:8-962-859-79-42, bat-mas@mail.ru

**Заключение специализированной организации о соответствии
испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям
технических регламентов, СНИПов и ограничений использования
земельного участка**

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
х.Садки, ул. Чапаева, в районе дома №231

*г.Приморско-Ахтарск
2020г.*

ИП Котомцева Ирина Ильинична
353862, Краснодарский край, г.Приморско-Ахтарск, ул.Герцена, 31
т./ф.: т.:8-962-859-79-42, bat-mas@mail.ru

**Заключение специализированной организации о соответствии
испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям
технических регламентов, СНИПов и ограничений использования
земельного участка**

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
х.Садки, ул. Чапаева, в районе дома №231

Главный инженер проекта



I. I. Kotomtseva
И.И.Котомцева

г.Приморско-Ахтарск
2020г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО “КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в Саморегулируемой организации кадастровых инженеров

НП000315

“22” ноября 2013г.

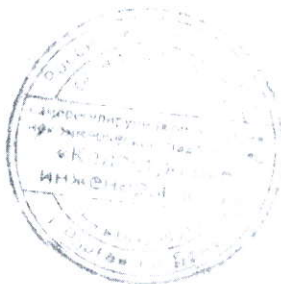
Настоящим утверждается, что

Котомцева Ирина Ильинична

квалификационный аттестат кадастрового инженера 23-11-344
является членом Саморегулируемой организации некоммерческого партнёрства
“Кадастровые инженеры юга”

Основание выдачи свидетельства:
Решение Президиума Саморегулируемой организации некоммерческого партнёрства
“Кадастровые инженеры юга” протокол № 11 от “22” ноября 2013г.

Генеральный директор



Высокинская Г. Д.

в реестре саморегулируемых организаций № 0266
“22” июня 2012 г.

Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНИПов и ограничений использования земельного участка

Согласно схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемого жилого дома, предоставленной арендатором земельного участка Бутко Сергеем Александровичем, этажность, процент застройки, минимальный отступ от фасадной границы участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий), соответствуют регламенту зоны Ж-1Б **Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.**

1. По соблюдению противопожарных норм:

Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом (далее по тексту-ОКС) на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, х.Садки, ул. Чапаева, в районе дома №231 принят размерами в плане 7,0х6,0м, степени огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности СО.

В соответствии со СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту - СП 4.13130.2013) и согласно представленному заказчиком обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, планируется строительство на расстоянии 2,0м от межи с земельным участком по улице Чапаева, д.231.

При строительстве жилого дома стены и простенки планируется выполнять из огнебезопасного газоблока.

Проектируемое здание не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются через смежный земельный участок по улице Чапаева, д.231, который также принадлежит Бутко Сергею Александровичу. Противопожарные расстояния между соседними жилыми зданиями 19,5м. На основании вышеуказанного:

Собственником рассматриваемого земельного участка предусмотрены противопожарные мероприятия в соответствии со СП 4.13130.2013.

Таким образом, при строительстве ОКС, с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требованиям технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

2. По соблюдению санитарных норм:

В соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту- СП 42.13330.2011) расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений(комнат и кухонь) из окна в окно».

Проектируемый ОКС принят размерами в плане 7,0х6,0 метров. Окна в проектируемом доме планируется расположить таким образом, чтобы обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках, так как здание проектируется на расстоянии 19,5м от жилых домов, что отвечает требованиям СанПиН

2605-82- «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»

Проектируемый ОКС не попадает в охранные зоны городских сетей. По территории земельного участка проходит газопровод низкого давления. Нормативы охранных зон газопровода регламентируется СП 62.13330.2011* ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ (бывший СНиП 42-01-2002) действующими на территории всех регионов РФ. Охранная зона газопровода низкого давления-2м Здание планируется расположить на расстоянии 2м от газопровода.

Таким образом, при его возведении, с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

3. По соблюдению градостроительных норм застройки:

В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения, утвержденных решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12 марта 2014 года № 299 с учетом изменений внесенных в правила землепользования Решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района №46 от 27.12.2019г (далее ПЗЗ), нормативное расстояние от проектируемого индивидуального жилого дома до смежного земельного участка составляет 3,0м.

Согласно правил землепользования, ст.18 п.1

«1. 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.» Таким образом расстояние от проектируемого ОКС до смежного земельного участка может быть уменьшено при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Смежный земельный участок в сторону которого планируется сократить нормативное расстояние также является собственностью Бутко Сергея Александровича.

Этажность проектируемого жилого дома, процент застройки земельного участка соответствуют требованиям Правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения, утвержденных решением №299 с изменениями внесенными решением Совета №401 от 17.06.2019г.

Таким образом, при соблюдении градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, х.Садки, в районе жилого дома №231, а также:

-при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

-при вынесении решения администрации Приморско-Ахтарского городского поселения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

отступ от границы смежного участка можно сократить до 2,0м

Вывод:


Учитывая изложенное, исходя из исследования схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемого индивидуального жилого дома, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве жилого дома, проектируемого по

адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, Приморско-Ахтарский район, х.Садки, в районе дома №231 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступа от границы со смежным земельным участком- 2,0м соответствует требованиям технических регламентов и СНИПов.

План благоустройства



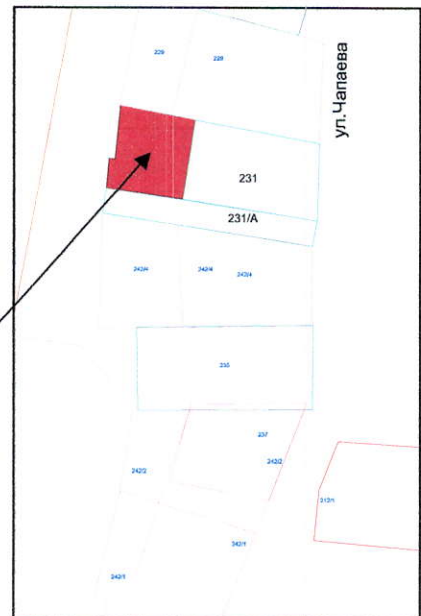
Условные обозначения

- Проектируемое бетонное покрытие 
- Проезд общего пользования 
- Плитка тротуарная 
- Газон, кустарники 


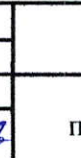
Технико-экономические показатели:

Наименование	Показатель
Площадь земельного участка	591 кв.м
Площадь застройки жилого дома	42,0 кв.м
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Площадь допустимой застройки земельного участка	324,0 кв.м
Процент застройки земельного участка	не застроен

Ситуационный план



Место расположения
земельного участка
Территориальная зона Ж-1Б

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	2020 г.			
Кадастровый инженер	Котомцева И.И.			Схема планировочной организации земельного участка по адресу: Приморско-Ахтарский район, х.Садки, ул. Чапаева, в районе дома №231			
План благоустройства Технико-экономические показатели.				М		ЛИСТ	ЛИСТОВ
				1:500		2	2
Заказчик: Бутко Сергей Александрович				ИП Котомцева И.И.			

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства объекта
капитального строительства по адресу: Краснодарский край,
Приморско-Ахтарский район, х. Садки, ул. Чапаева,
в районе дома №231

*г.Приморско-Ахтарск
2020г.*

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

Согласно геодезических изысканий произведенных в отношении земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, х.Садки, ул.Чапаева, в районе дома №231, в результате нанесения результатов на кадастровую карту и сопоставления ее с генпланом Приморско-Ахтарского городского поселения выявлено, что земельный участок с кадастровым номером 23:25:0104002:44 находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы - Ж-1Б

Пояснительная записка

Технико-экономические показатели земельного участка:

<i>Площадь земельного участка</i>	<i>-591 кв.м</i>
<i>Площадь застройки проектируемого ОКС</i>	<i>-42,0 кв.м</i>
<i>Площадь застройки земельного участка</i>	<i>-0,0 кв.м</i>
<i>Процент застройки земельного участка</i>	<i>-0,0%</i>
<i>Этажность проектируемого ОКС</i>	<i>- 1</i>
<i>Подземных этажей</i>	<i>- 0</i>
<i>Высота реконструируемого ОКС</i>	<i>-6 м</i>
<i>Назначение проектируемого ОКС</i>	<i>- жилое</i>

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Согласно сведений генплана Приморско-Ахтарского городского поселения земельный участок с кадастровым номером 23:25:0104002:44 площадью 591 кв.м по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, х.Садки, ул.Чапаева, в районе дома №231, располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы-Ж-1Б.

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства : индивидуальный жилой дом

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТИКА, ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

Правила землепользования Приморско-Ахтарского городского поселения требуют располагать объекты на расстоянии 3м от границы с соседним земельным участком.

Строительство частных домов и общественных зданий не должно осуществляться в произвольном порядке.

Согласно правил землепользования расстояние от проектируемого ОКС до смежного земельного участка может быть уменьшено при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно п. 12.36 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» указанные расстояния допускается уменьшать при выполнении соответствующих технических мероприятий, обеспечивающих требования безопасности и надежности.

Арендатор земельного участка является также собственником соседнего земельного участка по адресу: х.Садки, ул.Чапаева, д.231 и предусмотрел строительство с учетом требований безопасности.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проектируемого ОКС -2,0м от межи со смежным земельным участком по ул.Чапаева, д.231

Проектируемое здание планируется в северной части земельного участка. По территории земельного участка проложен надземный газопровод низкого давления. Охранная зона газопровода -2м в обе стороны от опоры. Таким образом, возможность расположить здание на земельном участке существенно сокращается. Так как в случае возникновения пожара к зданию должен быть обеспечен доступ пожарной машины, то проектировать здание необходимо до газопровода. Арендатор земельного участка планирует расположить жилой дом таким образом, чтобы сохранить максимально возможное количество освещенных солнцем территорий. Если здание расположить ближе к смежному участку, то количество затененных площадей можно будет уменьшить. Это обстоятельство имеет принципиальное значение для арендатора земельного участка, так как он желает с южной стороны участка разбить огород. А так как к зданию должен быть обеспечен доступ, то здесь же будет располагаться открытая площадка для входа в дом. Фасадом дом будет повернут к югу.

Расстояние от проектируемого здания до межи с соседним земельным участком может быть уменьшено при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проектируемого ОКС -2,0м до межи с соседним участком по улице Чапаева, д.231, который является собственностью Бутко Сергея Александровича.

ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия:

-Создание проектных уклонов исключающих эрозию почвы и обеспечивающих территорию от подтопления.

-Твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума и продолжительность его воздействия.

-Территорию максимально озеленить для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

-Предусматривается устройство отмостки по периметру индивидуального жилого дома, устройства площадки для стоянки личного автотранспорта, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, ограждений (заборов) размерами и высотой (По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли в месте ограждения и высотой не более 2,0 м) в

соответствии с требованиями установленными Правилами землепользования и застройки на территории Приморско-Ахтарского городского поселения и иными действующими законами и регламентами федерально-регионального законодательства РФ. Существующие отметки высот не должны подлежать изменению.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Климатический район строительства относится к III-б климатическому району.

Расчетное значение давления ветра-53 кгс/м (по СНКК 20-303-2002ТСН 20-302-2002 Краснодарского края)

Господствующие ветра-северо-восточные.

Зона влажности-сухая. В данной зоне не агрессивная степень воздействия от биологических аспектов и газообразной среды.

Сейсмичность района-7 баллов.

Абсолютный максимум температуры- плюс 40,8°С

Абсолютный минимум -минус 29°С

Лето очень тёплое, средняя температура июля +24,6°С

Зима мягкая, влажная, устойчивого снежного покрова не образуется. Средняя температура января -0,8°С.

Среднегодовая температура воздуха- плюс 1,9°С

Среднегодовая относительная влажность воздуха-75%

Снежный покров:

Нормативная снеговая нагрузка-50 кгс/м

Средняя максимальная высота-10 см.

Максимальная зарегистрированная высота-97см.

Рельеф участка спокойный.

Нормативная глубина промерзания грунтов-0,8м.

Степень огнестойкости зданий-II; Класс конструктивной пожарной опасности СО.

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА

Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории участка, минимальный объем земляных работ. Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы предотвратить попадание поверхностных стоков на соседние участки.

Незагрязненные поверхностные стоки со стороны главного фасада жилого дома свести на улицу, на землю общего пользования. Жилой дом и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Перед началом строительства под площадями проезда, отмостки рекомендуется снять почвенно-растительный слой на глубину 0,5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода. Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

БЛАГОУСТРОЙСТВО.ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Отмостки вокруг строений приняты шириной 1м.

Так как земельный участок не имеет собственного выхода на улицу Чапаева, то выполнения внешнего благоустройства прилегающей к участку территории не предусмотрено.

При озеленении участка предусмотрены следующие нормы:

- от стволов высокорослых деревьев (груша, абрикос, орех, дуб, акация, тополь и т.д.)- 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Архитектурно-планировочное решение принято с учетом существующего рельефа местности и окружающей застройки, а также в соответствии со:

-СниП2.07.01-89 «Градостроительство.Планировка и застройка сельских населенных пунктов»

-СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»

-СанПин 42128-4690-88 «Санитарные правила территории населенных мест»

-СН 245-71 «Санитарные нормы проектирования промышленных территорий с соблюдением санитарных разрывов, проветриваемости участка, инсоляции жилых помещений садового участка»

-СНиП «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

-СП 62.13330.2011* ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ (бывший СНиП 42-01-2002)

Размеры элементов схемы планировочной организации участка приняты с учетом раскладки инженерных сетей, с соблюдением санитарных, противопожарных норм.

Привязка зданий и сооружений осуществлена от существующих границ участка.

По данному разделу предусмотрены следующие мероприятия:

- твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума и продолжительность его воздействия;
- территория максимально озеленяется для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Подготовка территории к застройке должна осуществляться в соответствии с требованиями Строительных норм и правил «Благоустройство территорий» СНиП 111-10-75. Она должна начинаться с выноса коммуникаций, используемых в процессе строительства, отключения водопровода и электросетей на вводах на земельный участок.

ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется при строительстве жилого дома возвести огнестойкие стены и перегородки- газоблок. Кровля из листового металла, шифера, керамической черепицы, других штучных кровельных материалов.

Кроме того, необходимо:

- Строго соблюдать требования по проводке электроэнергии, поддержание ее рабочего состояния в исправном виде;
- Обработать деревянные элементы конструкции дома специальными растворами, которые повышают устойчивость к возгоранию;
- Соблюдать пожаробезопасные требования в процессе строительства;
- Строго соблюдать правила установки и использования бытовых приборов, отопительных и газовых устройств;
- Соблюдать требования пожарной безопасности ежедневно всеми жильцами дома.

Проектируемый ОКС не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются через смежный земельный участок по улице Чапаева, дом № 231

Маша /И.И.Котомцева/

