

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 16.03.2010 № 300

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,
город Приморско-Ахтарск, улица Космонавтов, 63**

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 Саенко Юлии Владимировне, Саенко Ирине Васильевне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Космонавтов, 63, а именно, при реконструкции объекта незавершенного строительства под магазин на расстоянии 1,8 метров от красной линии улицы Пролетарской, 0,8 метров от красной линии улицы Космонавтов, 1,2 метра от смежного земельного участка

по улице Пролетарской, 44, 2 метра от смежного земельного участка по улице Космонавтов, 61

2. Отделу по социальным вопросам администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района (Проскура) опубликовать настоящее постановление на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», зарегистрированном в качестве средства массовой информации - «Азовские зори» www.azovskiezozi.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 по архитектуре и капитальному строительству администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности
главы Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района

А.В. Сошин

Начальник отдела по архитектуре
и капитальному строительству
администрации Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района



А.С. Авраменко

Отдел ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по Приморско-Ахтарскому району

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....

Пояснительная записка.....

1. Технико-экономическое обоснование по объекту капитального строительства с допустимым отклонением от предельных параметров.....

2. Функциональные назначения предлагаемого строительства.....

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонения от предельных параметров

При размещении объекта капитального строительства(реконструкции) по адресу:
Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 63

3.1. Сведения об объекте капитального строительства.....

3.2. Сведения об объекте капитального строительства.....

4. Анализ градостроительной ситуации.....

Графические материалы:

1. Схема земельного участка с кадастровой оценкой. План организации работ МП-3/4

2. Карта градостроительного зонирования территории, расположенной на территории Ахтарского района

Заключение о соответствии параметров строительства градостроительным

Начальник отдела _____ Д.С.Белянский



г. Приморско-Ахтарск

2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....	2
Пояснительная записка.....	
1. Техничко-экономические показатели по объекту капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.....	
2. Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства.....	3
3. Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектами капитального строительства	4
3.1 Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки(ПЗЗ) на территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района	5
3.2 Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории	
4. Анализ градостроительной ситуации	4

Графические материалы:

1. Схема земельного участка на топографической основе. План организации рельефа М1:500
2. Карта градостроительного зонирования территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района

Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов.

**Пояснительная записка к схеме земельного участка на топографической
основе с отклонениями от предельных параметров разрешенного
строительства**

Адрес строительства: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г.
Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 63.

Объект капитального строительства (реконструкции) с планируемым
отклонением от предельных параметров : трехэтажный магазин.

Цель выполнения работ: получение разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства.

**1.1 Техничко-экономические показатели по объекту капитального
строительства с планируемым отклонением от предельных параметров**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	М. кв.	404
2	Площадь застройки	М. кв.	278,9
3	Процент застройки	%	69
4	Общая площадь магазина	М. кв.	661,1
5	Строительный объем магазина	М. куб.	2236,7
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа магазина	м	5,9
7	Количество этажей	Шт.	3
	В том числе подземных		1

2. Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства

Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства: трехэтажный магазин.

Согласно сведений единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования земельного участка- для размещения объектов торговли, категория земель- земли населенных пунктов.

Согласно схеме функционального зонирования территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101048:3, площадью 404 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 63, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, рекомендуемая для размещения малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки. Исходя из представленных исходных данных Заказчика, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101048:3 строительство объектов противоречащих генеральному плану не предусмотрено.

3.Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектами капитального строительства

3.1 Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки(ПЗЗ) на территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района(далее ПЗЗ), утвержденными решением совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 27.12.2019 г. № 46, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101048:3 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, рекомендуемая для размещения малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки Ж-1А/1.

Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*); максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж); максимальная высота здания от уровня земли — 18 м; максимальный процент застройки – 50%;

максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м². Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; оборудования площадок для остановки автомобилей; соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

2.2 Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории

Земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101048:3 не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения, сведения об объектах федерального или регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

Земельный участок с КН 23:25:010104863 свободен от городских инженерных коммуникаций, кроме наличия охранной зоны подводящего газопровода низкого давления.

4. Анализ градостроительной ситуации

Фактическое использование земельного участка- на участке находится трехэтажный объект не завершено строительства КН 23:25:0101048:714, подлежащий реконструкции, а так же сети распределительного газопровода низкого давления. Заказчик планирует реконструировать трехэтажный объект не завершено строительства, без изменения пятна застройки, в торговый объект «магазин».

Участок ограничен: с севера –проезжей частью ул. Пролетарской , с востока - проезжей частью ул. Космонавтов, с юга – смежный земельный участок с КН 23:25:0101048:32, с запада – смежный земельный участок с КН 23:25:0101048:10.

Расстояние от проектируемого объекта до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке с КН 23:25:0101048:32 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 61, составит 3 м 90 см., расстояние от проектируемого объекта до жилого дома расположенного на смежном земельном участке с КН 23:25:0101048:10 по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, ул Пролетарская, д 44, составит 3 м 40 см.

От фасадной границы участка и красной линии до реконструируемого объекта капитального строительства- магазин – в северной части 1 м 80 см, , восточной части - 0 м. 80 см., южной части 1 м 0 см, западной части 1 м 20 см.

Вывод

В связи с тем, что участок с КН 23:25:0101048:3 площадь 404 кв.м. располагается в сложившейся застройке улицы Космонавтов и Пролетарской, по границам и по территории участка проходят сети инженерных коммуникаций и охранные зоны инженерных коммуникаций, а также его

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

Земельный участок с КН 23:25:010104863 свободен от городских инженерных коммуникаций, кроме наличия охранной зоны подводящего газопровода низкого давления.

4. Анализ градостроительной ситуации

Фактическое использование земельного участка- на участке находится трехэтажный объект не завершено строительства КН 23:25:0101048:714, подлежащий реконструкции, а так же сети распределительного газопровода низкого давления. Заказчик планирует реконструировать трехэтажный объект не завершено строительства, без изменения пятна застройки, в торговый объект «магазин».

Участок ограничен: с севера –проезжей частью ул. Пролетарской , с востока - проезжей частью ул. Космонавтов, с юга – смежный земельный участок с КН 23:25:0101048:32, с запада – смежный земельный участок с КН 23:25:0101048:10.

Расстояние от проектируемого объекта до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке с КН 23:25:0101048:32 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 61, составит 3 м 90 см., расстояние от проектируемого объекта до жилого дома расположенного на смежном земельном участке с КН 23:25:0101048:10 по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, ул Пролетарская, д 44, составит 3 м 40 см.

От фасадной границы участка и красной линии до реконструируемого объекта капитального строительства- магазин – в северной части 1 м 80 см, , восточной части - 0 м. 80 см., южной части 1 м 0 см, западной части 1 м 20 см.

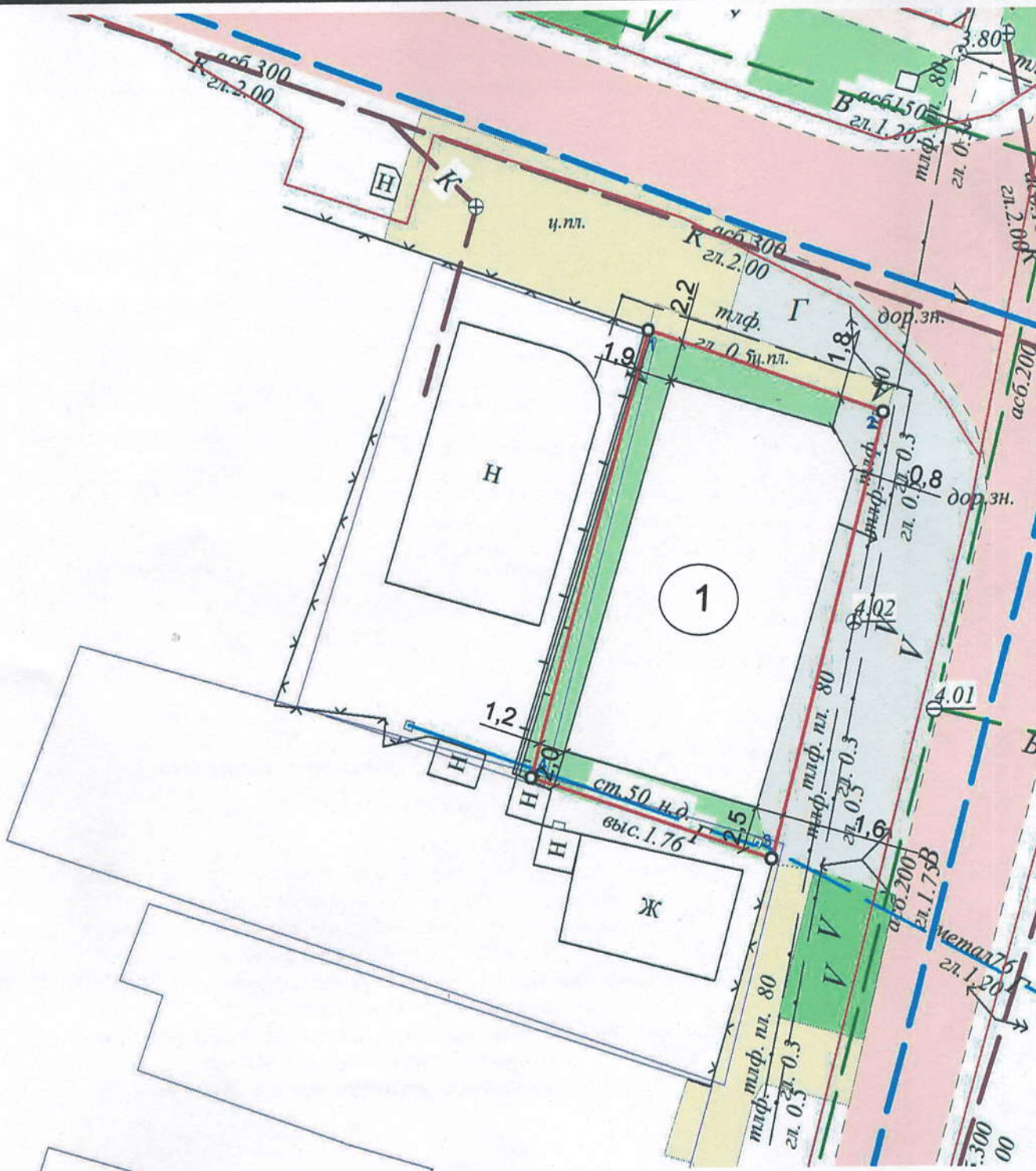
Вывод

В связи с тем, что участок с КН 23:25:0101048:3 площадь 404 кв.м. располагается в сложившейся застройке улицы Космонавтов и Пролетарской, по границам и по территории участка проходят сети инженерных коммуникаций и охранные зоны инженерных коммуникаций, а также его

конфигурацией, и наличием объекта незавершенного строительства, размещение реконструируемого объекта капитального строительства «магазин» имеет отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ земельных участков: ул. Космонавтов, 61 КН 23:25:0101048:32- 1,1 м; ул. Пролетарская, 44 КН 23:25:0101048:10- 1,5 м.; от красной линии – 2,3 м., 1,8 м., 0,8 м., 1,6 м., процент застройки составляет 69 %, ограничений использования территории – охранная зона распределительного газопровода низкого давления.

Учитывая вышеизложенное заказчику работ Черкашину С.В. рекомендовано обратиться в администрацию Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района за получением разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части отступа от границ земельного участка для размещения объекта капитального строительства на вышеуказанные расстояния.

Графическое описание- Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения реконструируемого объекта капитального строительства-«магазин».



- Асфальтное покрытие
- Плиточное покрытие
- Г — Газопровод
- Л — Линия связи
- В — Водопровод

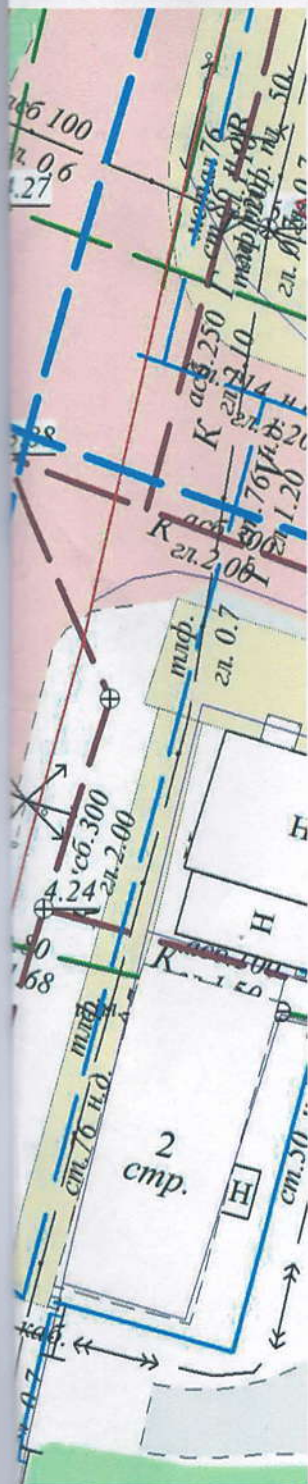
1.1 Технико-экономические показатели по объекту капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	М. кв.	404
2	Площадь застройки	М. кв.	278,9
3	Процент застройки	%	69
4	Общая площадь магазина	М. кв.	661,1
5	Строительный объем магазина	М. куб.	2236,7
6	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа магазина	м	5,9
7	Количество этажей	Шт.	3
	В том числе подземных		1

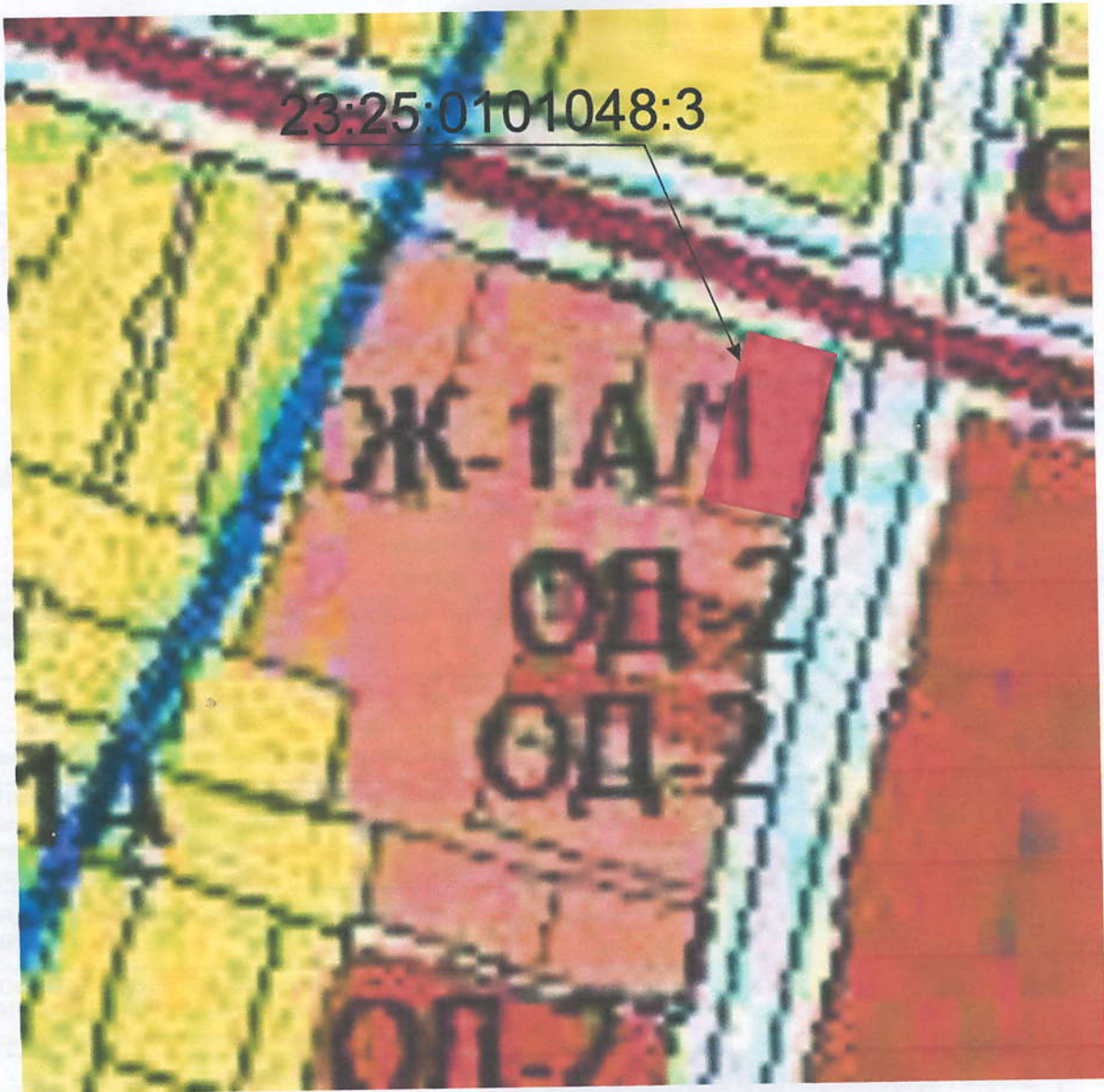
1

Реконструируемый объект капитального строительства

В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 27.12.2019г. № 46, земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, рекомендуемая для размещения малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки Ж-1А/1



18-20-ПМ					
Черкашин Сергей Владимирович					
Нач. отдела	Бебянский Д.С.	Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 63	стадия	лист	листов
			ПМ	1	3
М 1:500			ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» отдел по Приморско-Ахтарскому району		



23:25:0101048:3

- Зона Ж-1А/1
- Зона Ж-1А
- зона магистральных улиц

		18-20-ПМ			
		Черкашин Сергей Владимирович			
Нач. отдела	Белянский Д.С.		стадия	лист	
		Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 63	ПМ	1	
				2	
		М 1:2000	ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» отдел по Приморско-Ахтарскому району		

Заключение

О соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка(в его границах расположена охранная зона распределительного газопровода низкого давления).

Настоящее заключение выдано: Черкашину Сергею Владимировичу

Настоящее заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов объекта капитального строительства(реконструкции) на земельном участке площадью 404 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101048:3, расположенного: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 63.

Заключение подтверждает, что реконструкция трехэтажного объекта незавершенного строительством на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101048:3, площадью 404 кв.м., расположенного: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 63, с разрешенным видом использования- под объектами торговли, не противоречит требованиям технических регламентов.

Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки(ПЗЗ) на территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района

В соответствии с правилами землепользования и застройки на территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района(далее ПЗЗ), утверждёнными решением совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 27.12.2019 г. № 46, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101048:3 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, рекомендуемая для размещения малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки Ж-1А/1.

Предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*); максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж); максимальная высота здания от уровня земли — 18 м; максимальный процент застройки – 50%;

максимальная общая площадь встроенных объектов - 150 м². Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику; оборудования площадок для остановки автомобилей; соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами; запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

Функциональное назначение предполагаемого к строительству (реконструкции) объекта капитального строительства

Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства: трехэтажный магазин.

Согласно сведений единого государственного реестра недвижимости вид разрешенного использования земельного участка- для размещения объектов торговли, категория земель- земли населенных пунктов.

Согласно схеме функционального зонирования территории Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101048:3, площадью 404 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 63, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами, рекомендуемая для размещения малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки. Исходя из представленных исходных данных Заказчика, в границах земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101048:3 строительство объектов противоречащих генеральному плану не предусмотрено.

Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории

Земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101048:3 не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения, сведения об объектах федерального или регионального значения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

Земельный участок с КН 23:25:010104863 свободен от городских инженерных коммуникаций, кроме наличия охранной зоны подводящего газопровода низкого давления.

Анализ градостроительной ситуации

Фактическое использование земельного участка - на участке находится трехэтажный объект не законченного строительства КН 23:25:0101048:714, подлежащий реконструкции, а так же сети распределительного газопровода низкого давления. Заказчик планирует реконструировать трехэтажный объект не законченного строительства, без изменения пятна застройки, в торговый объект «магазин».

Участок ограничен: с севера - проезжей частью ул. Пролетарской, с востока - проезжей частью ул. Космонавтов, с юга - смежный земельный

участок с КН 23:25:0101048:32, с запада – смежный земельный участок с КН 23:25:0101048:10.

Расстояние от проектируемого объекта до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке с КН 23:25:0101048:32 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 61, составит 3 м 90 см., расстояние от проектируемого объекта до жилого дома расположенного на смежном земельном участке с КН 23:25:0101048:10 по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, ул Пролетарская, д 44, составит 3 м 40 см.

От фасадной границы участка и красной линии до реконструируемого объекта капитального строительства- магазин – в северной части 1 м 80 см, , восточной части - 0 м. 80 см., южной части 1 м 0 см, западной части 1 м 20 см.

Вывод

Учитывая изложенное, исходя из анализа схемы планировочной организации земельного участка обоснования необходимости получения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства расположенного: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, 63, испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от границ участков ул. Космонавтов, 61 КН 23:25:0101048:32- 1,1 м; ул. Пролетарская, 44 КН 23:25:0101048:10- 1,5 м.; от красной линии – 2,3 м., 1,8 м., 0,8 м., 1,6 м., а также его конфигурацией, и наличием объекта незавершенного строительства, размещение реконструируемого объекта капитального строительства «магазин», ограничений использования территории – охранный зона распределительного газопровода низкого давления- соответствует требованиям технических регламентов, Сводов Правил, СНиПов ограничений использования земельного участка.

Заказчику работ Черкашину С.В. рекомендовано обратиться в администрацию Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района за получением разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части отступа от границ земельного участка для размещения объекта капитального строительства на вышеуказанные расстояния.