

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 06.11.2009 № 1295

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 Добровольная, 1Б**

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 Дятловой Ларисе Анатольевне, Черемных Людмиле Васильевне, Ястребову Юрию Ивановичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Добровольная, 1Б, а именно, при реконструкции индивидуального жилого дома в жилой дом блокированной застройки на расстоянии 4,1 метр от красной линии улицы Добровольной.

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.azovskiezozi.ru и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarisk.ru>.

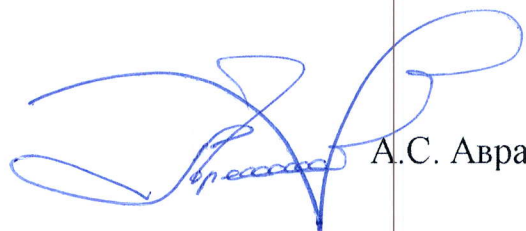
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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

**Обоснование необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров для реконструкции
индивидуального жилого дома в жилой дом блокированной
застройки**

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,
ул. Добровольная, д. 1Б

Кадастровый номер земельного участка: 23:25:0101198:76

Заказчик:  Л.А.Дятлова

г. Приморско-Ахтарск
2020г.

Пояснительная записка

Мне, Дятловой Ларисе Анатольевне на праве долевой собственности принадлежит жилой дом и целый земельный участок общей площадью 442 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101198:76, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Добровольная, д. 1Б, в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Приморско-Ахтарска, утвержденными решением совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12.03.2014г. № 299 «Об утверждении правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского района» в редакции от 27.12.2019г. № 46, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1.Б – Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы в границах г. Приморско-Ахтарска, где установлены следующие предельные (минимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков 600/2000 кв.м.;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющий земельный участок от территории общего пользования – 5 метров (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков – 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3; максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;
- 5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 метров; максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа, строений и сооружений вспомогательного использования – 8 метров;
- 6) максимальный процент застройки земельного участка – 50%;
- 7) минимальная ширина земельных участков – 8 метров.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, а также организации рельефа и благоустройства на рассматриваемом земельном участке нами запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома в жилой дом блокированной застройки.

с отступом – 2.2 м. от совместной межи с земельным участком № 1/1 по улице Добровольная

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемыми отклонением составляет:

- площадь застройки жилого дома – 139.3 кв.м.;
- максимальная высота жилого дома – 7.5 м.;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – жилой дом блокированной застройки;
- процент застройки земельного участка жилого дома блокированной застройки и хозяйственными постройками – 32.5%.

На указанном земельном участке планируется проведение реконструкции существующего жилого дома в жилой дом блокированной застройки при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границы земельного участка общего пользования невыполнимо. Реконструкция будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

Объемно планировочное решение реконструируемого жилого дома разрабатывается с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Площадь реконструированного жилого дома обусловлена составом семьи. Расчетные габаритные размеры соответствует объемно планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяет уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2002 «Проектирование тепловой защиты здания».

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов.

Ввиду невозможности сохранения целостности здания при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границы земельного участка общего пользования невыполнимо. Реконструкция будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

При уменьшении отступов от границ участка предусматривается разработка технических решений, для создания для благоприятных условий соблюдения пожарных условий, соответствующих ФЗ-123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к реконструированному объекту со стороны ул. Добровольная.

Габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома.

На участке расположены и эксплуатируются объекты капитального строительства (хозяйственные постройки).

Площадь земельного участка равная 442 кв.м., (минимальная нормируемая 600 кв.м.) не позволяет рациональное его использование без нарушений отступов от границы смежного участка, препятствует эффективному использованию земельного участка при реконструкции жилого дома в жилой дом блокированной застройки и не позволяет реализовать мое право в полном объеме.

На прилагаемой схеме предусмотрено расположение реконструированного существующего жилого дома в жилой дом блокированной застройки с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организации парковочных мест и благоустройства территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции жилого дома в жилой дом блокированной застройки, учитывая что реконструированный жилой дом ранее зарегистрирован в ЕГРН и поставлен на кадастровый учет, а также размер рассматриваемого участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, что препятствует эффективному освоению земельного участка и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить расположение реконструируемого объекта капитального строительства с отступом от совместной межи по ул. Добровольная № 1/1.

Российская Федерация
Краснодарский край

Приморско-Ахтарский район

**Центр проектирования и
юридической экспертизы
«ЗЕМЛЕМЕР»**

**Общество с ограниченной
ответственностью**

ИНН 2347010707

353860 г. Приморско-Ахтарск,

ул. Октябрьская, 72 кв.1

тел./факс 3-15-44

от 28 октября 2020 года

№ 28

Дятлова Л. А.

Паспорт 03 19 350134

ГУ МВД России по

Краснодарскому краю, код
подразделения 230-004

06.07.2019г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемая Лариса Анатольевна.

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ - 2.2 метра от совместной межи с земельным участком №1/1 по ул. Добровольная/, требованиям технических регламентов, для строительства жилого дома блокированной застройки, на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, г.Приморско - Ахтарск, ул. Добровольная, д. 1Б, с кадастровым номером 23:25:0101198:76, исходя из предоставленной вами схемы земельного участка на топографической съемке, поясняем следующее:

Идентификация здания согласно со ст.4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 348-ФЗ « Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение - индивидуальный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территорию, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – расчетная сейсмичность площадки – 7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности –Ф1.4;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей – для постоянного проживания;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно пункту 7.9 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируется для одноэтажных двухэтажных домов. Подъезд пожарных машин к строительству зданию возможен с ул. Добровольная. Строительство одноэтажного жилого дома блокированной застройки не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям. Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение строительства одноэтажного жилого дома блокированной застройки позволяет обеспечить объемно- планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий территорий».

В границах рассматриваемого земельного участка транзитные инженерные сети отсутствуют.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно - защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства не предусматривается, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровья человека.

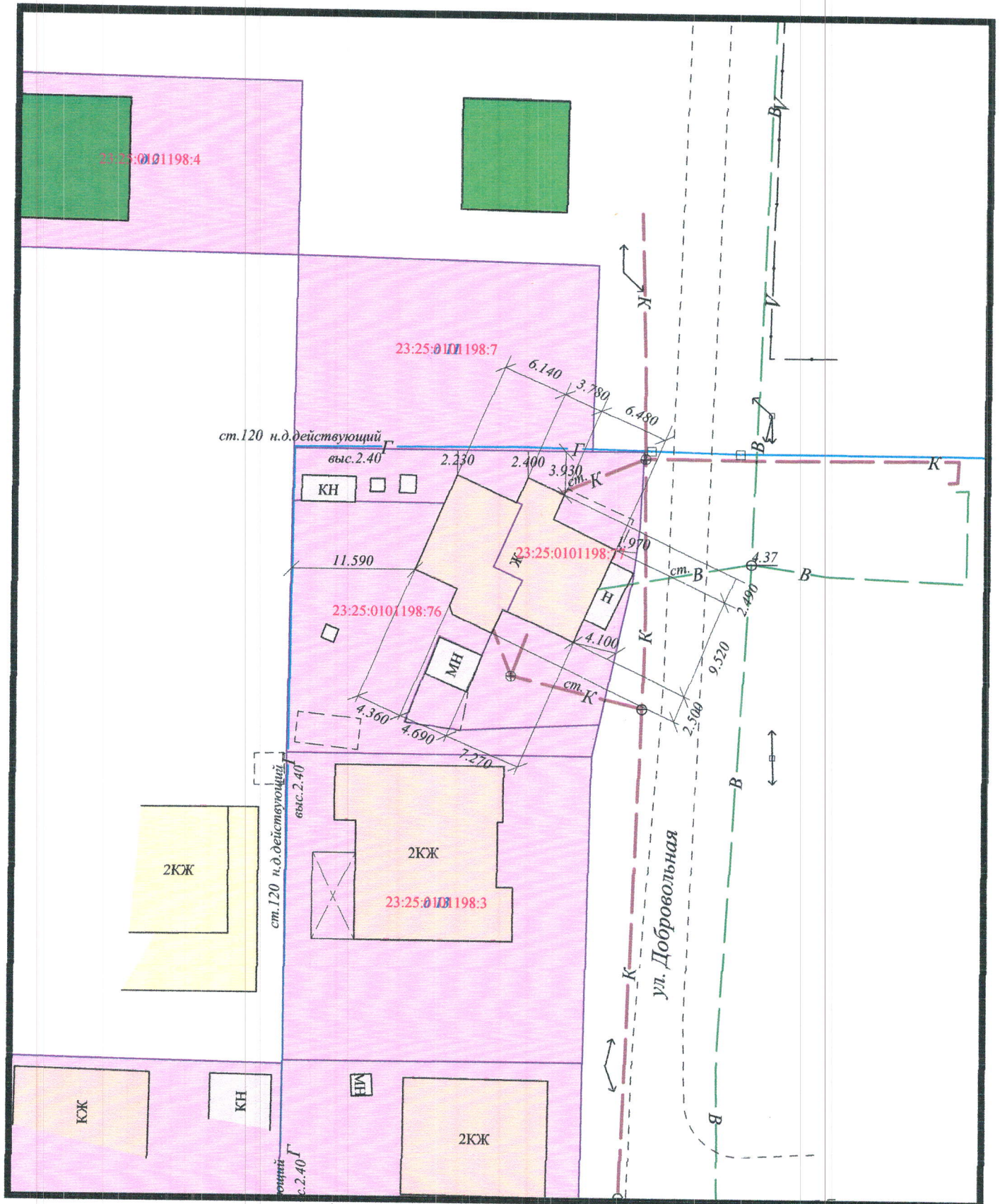
Исходя из предоставленной схемы земельного участка на топографической съемке расположения строительство одноэтажного жилого дома с планируемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Директор ЦПЮЭ «Землемер» ООО



Беляк Н.А.

Топографическая съемка земельного участка с КН 23:25:0101198:76 и 23:25:0101198:77 расположенных по адресу: р-н Приморско-Ахтарский. г. Приморско-Ахтарск, ул. Добровольная, уч. 1Б и р-н Приморско-Ахтарский. г. Приморско-Ахтарск, ул. Добровольная, уч. 1А



Масштаб 1:500
в 1 сантиметре 5 метров



ЦПЮЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО Кадастровый инженер Беляк Н.А.

06.10.2020 г.