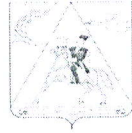


ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 05.08.2010 № 818

ПРОЕКТ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО РАЙОНА

от _____

№ _____

г. Приморско-Ахтарск

**О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального размера земельного участка, образуемого в результате раздела земельного участка по адресу:
Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Маршала Жукова, 14**

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 Колеснику Андрею Анатольевичу, Колесник Дарье Степановне, Колеснику Ивану Андреевичу, Колесник Каролине Андреевне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального размера земельного участка, образуемого в результате раздела земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск,

улица Маршала Жукова, 14, а именно, в части установления минимальной площади земельного участка с 600 кв.м. до 486 кв.м.

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-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 предельного минимального размера
земельного участка требованиям технических регламентов,
СниПов и ограничений использования земельного участка**

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
г.Приморско-Ахтарск, улица Маршала Жукова, д.14

*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 предельного минимального размера
земельного участка требованиям технических регламентов,
СниПов и ограничений использования земельного участка**

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
г.Приморско-Ахтарск, улица Маршала Жукова, д.14

Главный инженер проекта



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

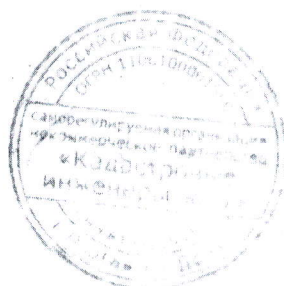
Котомцева Ирина Ильинична

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 предельного минимального размера земельного участка требованиям технических регламентов, СНИПов и ограничений использования земельного участка

Согласно схемы раздела, предоставленной собственником земельного участка Колесник Андреем Анатольевичем, минимальный размер, ширина по фасадной границе вновь образуемых земельных участков (с учетом запрета строительства в границах красных линий), должны соответствовать регламенту зоны Ж-1Б Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

1. По соблюдению противопожарных норм:

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 размеров вновь образуемого земельного участка, планируется раздел углового земельного участка по улице Маршала Жукова, 14.

К образуемым земельным участкам не ограничивается доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются по проезду общего пользования со стороны улиц Маршала Жукова и Промышленной.

Ширина образуемых земельных участков вдоль фронта улицы -20,7м и 21,2м соответствует установленным правилам землепользования и достаточная для подъезда пожарной техники.

На исходном земельном участке имеется двухэтажный жилой дом. Расстояние от него до линии раздела 4,25м.

На основании вышеуказанного:

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

Таким образом, при разделе 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) на смежных участках должна обеспечиваться непросматриваемость жилых помещений(комнат и кухонь) из окна в окно».

Раздел земельного участка и дальнейшая застройка вновь образуемого углового земельного участка (далее участок №2) позволяет спроектировать строительство жилого дома 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 существующий на земельном участке №1 двухэтажный жилой дом располагается на расстоянии 4,25м от линии раздела, а проектируемые в будущем постройки на участке №2 должны располагаться на расстоянии 3,0 м от межи, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82- «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией

жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»

Образуемые земельные участки не попадают в охранные зоны городских сетей.

Таким образом, при разделе земельного участка, с учетом испрашиваемого отклонения от минимального размера вновь образуемого земельного участка №2, 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), **минимальный размер вновь образуемого земельного участка составляет 600 кв.м. Последняя редакция ПЗЗ не содержит сведений о минимальном разделе вновь образуемых при разделе или перераспределении земельных участков.**

В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ч. 1).

Таким образом, площадь вновь образуемого земельного участка может быть уменьшена при получении собственником разрешения на отклонение от минимального размера земельного участка.

Ширина вновь образуемых земельных участков, процент застройки и площадь вновь образуемого земельного участка №1 соответствуют требованиям Правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения, утвержденных решением №299 с изменениями внесенными решением Совета №46 от 27.12.2019г.

Таким образом, при соблюдении градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы раздела земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Маршала Жукова, 14, а также:

-при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от минимального размера земельного участка

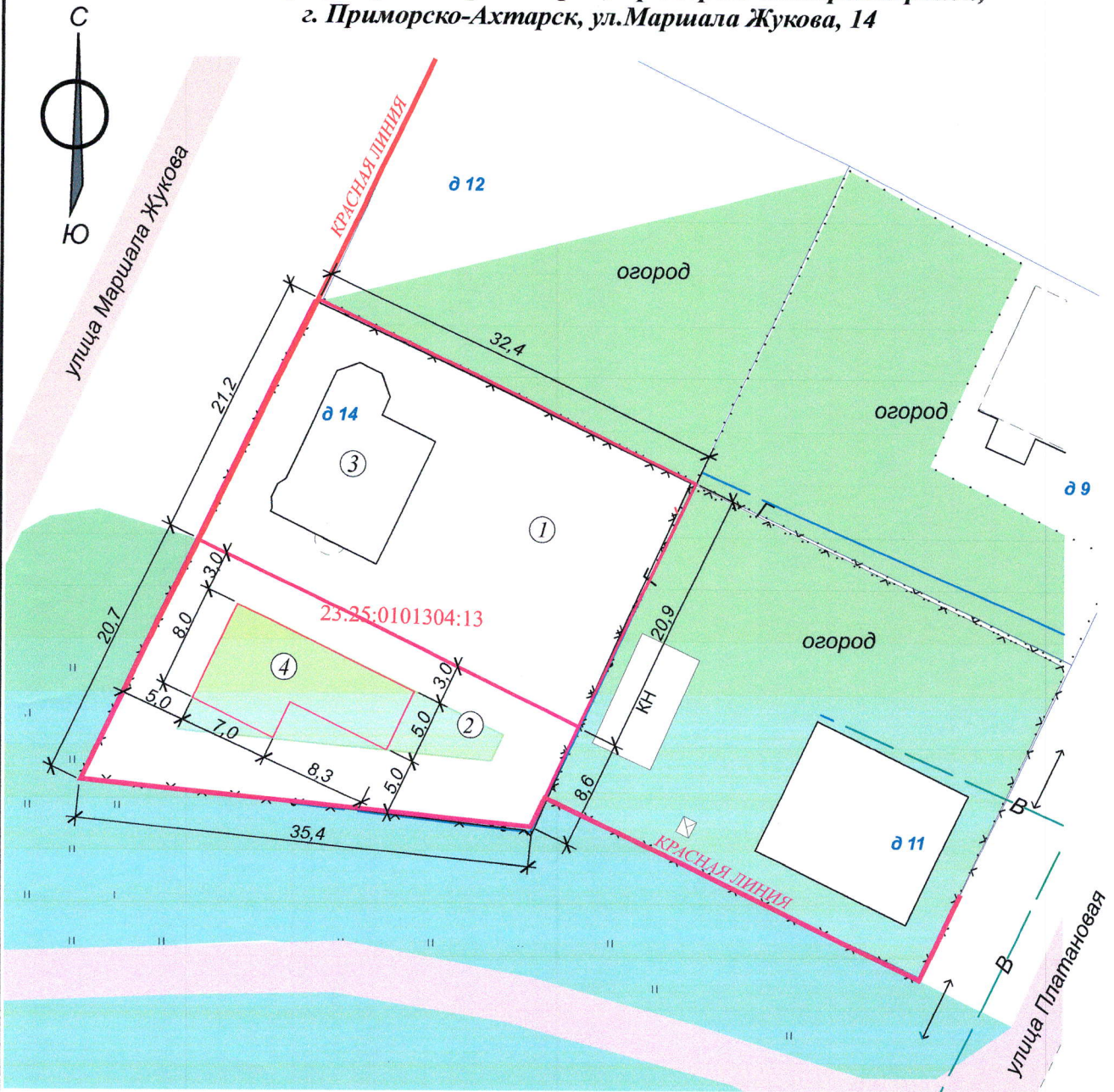
-при вынесении решения администрации Приморско-Ахтарского городского поселения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных размеров земельного участка для вновь образуемого земельного участка №2,

минимальный размер для вновь образуемого земельного участка можно сократить до 486кв.м

Вывод:

Учитывая изложенное, исходя из исследования схемы раздела земельного участка с обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров минимального размера одного из земельных участков образуемых в результате раздела исходного земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Маршала Жукова, 14, испрашиваемое отклонение от предельных параметров минимального размера земельного участка 486 кв.м соответствует требованиям технических регламентов и СНИПов.

**Схема раздела земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101304:13
по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
г. Приморско-Ахтарск, ул. Маршала Жукова, 14**



Экспликация

1. Вновь образуемый земельный участок площадью 689 кв.м
2. Вновь образуемый земельный участок площадью 486 кв.м
3. Вариант размещения жилого дома в пятне застройки
4. Жилой дом существующий на исходном земельном участке

Условные обозначения

- Границы вновь образуемых земельных участков
- Ⓛ Номер объекта
- ▭ Пятно застройки с вариантом размещения жилого дома
- 23:25:0101304:13 кадастровый номер исходного земельного участка

2020 г.				
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	
Кадастровый инженер	Котомцева И.И.	<i>Иванова</i>	2.07	
Условные обозначения. Экспликация.		Заказчик: Колесник Андрей Анатольевич		
		М	ЛИСТ	ЛИСТОВ
		1:500	1	2
		ИП Котомцева И.И.		





Технико-экономические показатели:

Наименование	Показатель
Площадь исходного земельного участка	1175 кв.м
Площадь вновь образуемого земельного участка №1	689 кв.м
Площадь вновь образуемого земельного участка №2	486 кв.м
Площадь застройки земельного участка №1	109,0 кв.м
Площадь застройки земельного участка №2	0 кв.м
Процент застройки земельного участка №1	9%
Процент застройки земельного участка №2	0%

Ситуационный план



Место расположения исходного земельного участка
Территориальная зона Ж-1Б

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	2020г.		
Кadaстровый инженер	Жоголицева И.И.	<i>Жоголицева И.И.</i>	8.04	Схема планировочной организации земельного участка по адресу: Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, ул.Маршала Жукова, №14		
Ситуационный план. План благоустройства. Технико-экономические показатели.				М	ЛИСТ	ЛИСТОВ
				1:500	2	2
				Заказчик: Колесник Андрей Анатольевич		
				ИП Котомцева И.И.		

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных размеров земельного участка, образуемого в результате раздела исходного земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул. Маршала Жукова, 14

*г. Приморско-Ахтарск
2020г.*

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельного размера вновь образуемого земельного участка

Согласно геодезических изысканий произведенных в отношении земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Маршала Жукова, 14, в результате нанесения результатов на кадастровую карту и сопоставления ее с генпланом Приморско-Ахтарского городского поселения выявлено, что земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101304:13 находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы - Ж-1Б

Пояснительная записка

Технико-экономические показатели земельного участка:

<i>Площадь исходного земельного участка</i>	<i>-1175 кв.м</i>
<i>Площадь вновь образуемого земельного участка №1</i>	<i>-689 кв.м</i>
<i>Площадь вновь образуемого земельного участка №2</i>	<i>-486 кв.м</i>
<i>Площадь застройки земельного участка №1</i>	<i>-109,0 кв.м</i>
<i>Площадь застройки земельного участка №2</i>	<i>-0,0 кв.м</i>
<i>Процент застройки земельного участка №1</i>	<i>-9%</i>
<i>Процент застройки земельного участка №2</i>	<i>-0%</i>
<i>Ширина вновь образуемого земельного участка №1</i>	<i>-21,2 м</i>
<i>Ширина вновь образуемого земельного участка №2</i>	<i>- 20,7м</i>

**ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВНОВЬ ОБРАЗУЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Согласно сведений генплана Приморско-Ахтарского городского поселения земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101304:13 площадью 1175 кв.м по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, ул.Маршала Жукова, 14 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы - Ж-1Б

Вид разрешенного использования вновь образуемых земельных участков соответствует виду разрешенного использования исходного - индивидуальное жилищное строительство.

Для устранения несоответствия минимального размера требованиям ПЗЗ испрашивается отклонение до 486 кв.м.

ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия:

- Создание проектных уклонов исключаящих 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 пешеходной дорожки, входа и въезда на земельные участки, 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°C

Абсолютный минимум -минус 29°C

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

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

Среднегодовая температура воздуха- плюс 1,9°C

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 CO.

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА

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

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.

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 1 м.

Вдоль участка выполнить тротуар шириной 1,5 м для двухстороннего пешеходного движения.

При открывании ворот не препятствовать пешеходному движению вдоль участка.

После выполнения внешнего благоустройства прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных коммуникаций.

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»

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.

ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется сформировать

границы земельных участков шириной по красной линии со стороны улицы Маршала Жукова - 21,2м для земельного участка №1 и 20,7м со стороны улицы Маршала Жукова для земельного участка №2.

Проектируемые параметры земельных участков не ограничивают доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны проезда от улиц Маршала Жукова и Промышленной.

И.И. Котомцева

