



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО РАЙОНА

от 09.04.2009

№ 409

г. Приморско-Ахтарск

О назначении публичных слушаний по проекту постановления администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района «О предоставлении разрешения на отклонение на условно разрешенный вид использования земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Привокзальная, (район почтового отделения № 5), участок 1»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 4 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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», в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, на основании заявления Кобко Вячеслава Сергеевича и Козловой Натальи Андреевны администрация Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района п о с т а н о в л я е т:

1. Назначить публичные слушания по проекту постановления администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Привокзальная, (район почтового отделения № 5), участок 1» (прилагается).

2. Инициатором публичных слушаний является глава Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района.

3. Отделу архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района:

1) обеспечить размещение настоящего постановления на информационных стендах в течение трёх рабочих дней со дня его официального опубликования;

2) обеспечить размещение проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, и информационных материалов к нему на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarsk.ru>;

3) обеспечить сбор градостроительной документации, необходимой для рассмотрения указанной темы на публичных слушаниях;

4) провести экспозицию проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, в течение всего периода его размещения на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarsk.ru>.

4. Определить место и время проведения экспозиции проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Бульварная, 78, кабинет 6, по вторникам и четвергам с 16 часов 00 минут до 18 часов 00 минут.

5. Определить место, дату и время проведения собрания участников публичных слушаний – кабинет 6 здания администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, расположенной по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Бульварная, 78, 22 апреля 2021 года в 15 часов 00 минут.

6. Установить, что предложения и замечания, касающиеся проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, представляются участниками публичных слушаний в устной или письменной форме в дни проведения экспозиции или в день проведения собрания участников публичных слушаний по месту проведения публичных слушаний, предусмотренному пунктом 4 настоящего постановления, а также направляются до 22 апреля 2021 года в письменной форме на адрес электронной почты proekt.arhi@yandex.ru.

7. Возложить обязанности по проведению собрания участников публичных слушаний по теме, указанной в пункте 1 настоящего постановления на комиссию по землепользованию и застройке Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, образованную постановлением администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 14 августа 2014 года № 1277 «О создании комиссии по землепользованию и застройке Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района» (в редакции от 16 марта 2021 года № 286) (Герман).

8. Комиссии по землепользованию и застройке Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района (Герман) обеспечить выполнение организационных мероприятий по проведению публичных слушаний и подготовку заключения о результатах публичных слушаний.

9. Начальнику отдела по социальным вопросам администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района С.Г.Проскуриной опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании газете «Приазовье», опубликовать на сайте в

информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», зарегистрированном в качестве средства массовой информации — «Азовские зори» [www. azovskieзori.ru](http://www.azovskieзori.ru) и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarsk.ru>.

10. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела земельных и имущественных отношений администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района М.Н.Герман.

11. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

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



А.А.Ковалевский

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 09.04.2009 № 409

ПРОЕКТ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО РАЙОНА

от _____

г. Приморско-Ахтарск

№ _____

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Привокзальная, (район почтового отделения № 5), участок 1

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, администрация Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района п о с т а н о в л я е т:

1. Предоставить Кобко Вячеславу Сергеевичу и Козловой Наталье Андреевне разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Привокзальная, (район почтового отделения № 5), участок 1, в соответствии с документами территориального планирования - «Магазины» в дополнение к основному.

2. Начальнику отдела по социальным вопросам администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района С.Г. Проскуриной опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании газете «Приазовье», опубликовать на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», зарегистрированном в качестве средства массовой информации — «Азовские зори»

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

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела земельных и имущественных отношений администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района М.Н.Герман.

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

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

А.А.Ковалевский

Начальник отдела
земельных и имущественных отношений
администрации Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района


М.Н.Герман

1600
22.01

**Обоснование необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров**

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,
ул. Привокзальная, в районе почтового отделения №5, участок 1

Кадастровый номер земельного участка: 23:25:0101166:166

Заказчик: Кобко В.С. Кобко

Заказчик: Козлова Н.А. Козлова

г. Приморско-Ахтарск
2021г.

Пояснительная записка

Нам: Кобко Вячеславу Сергеевичу и Козловой Наталье Андреевне принадлежит на праве долевой собственности (по ½ доле каждому) Автомойка на 2 поста с шиномонтажом и гостевыми комнатами общей площадью 309.7 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101166:665 и земельный участок на праве аренды общей площадью 426 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101166:166, расположенные по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Привокзальная, в районе почтового отделения № 5, участок 1, 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 11.12.2020г. № 133 «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 ИТ-2 – Зона транспортной инфраструктуры г. Приморско-Ахтарска, где установлены следующие предельные (минимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная/максимальная площадь земельных участков 100/10000 кв.м.;

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых домов – 5 м, проездов – 3м;

3) от жилых и общественных зданий – 5 м.

4) для остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по существующей линии застройки или по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

5) максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажа (включая мансардный этаж)

6) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования – 18 метров;

7) максимальный процент застройки земельного участка – 50%;

Рекомендации к объектам капитального строительства:

- цокольная часть — на высоту согласно пропорциям зданий от 0,2 м до 1,5 м-2,0 м. Отделка современными и традиционными облицовочными материалами (цветовая гамма от светло-песочной до темно-серого);

- кровля — керамическая и гибкая черепица, металлопрофиль и профнастил (цвет от красного до коричневого);

- стены фасада — различные современные и традиционные техники и материалы отделки: от декоративной штукатурки до вентилируемого фасада (цветовое решение — белый, светло-бежевый)

В связи с реконструкцией, а также организации рельефа и благоустройства на рассматриваемом земельном участке запланировано реконструкция существующего нежилого здания – «Автомойка на 2 поста с шиномонтажом и гостевыми комнатами» в «Магазин» (согласно схеме)

с отступом - 2.6 м. от совместной межи с земельным участком по улице Привокзальная в районе почтового отделения № 5 с кадастровым номером 23:25:0101166:69 (земельный участок находится в аренде у меня – Козловой Н.А);

с отступом - 1.7 м. от территории общего пользования по улице Привокзальная

с отступом - 2.7 м. от территории общего пользования с тыльной стороны земельного участка

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

- площадь застройки – 207.6 кв.м.
- максимальная высота – 8 м.;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – Магазин;
- процент застройки земельного участка с ремонтной мастерской – 48.7%.

На указанном земельном участке планируется реконструкция существующего нежилого здания – «Автомойка на 2 поста с шиномонтажом и гостевыми комнатами» в «Магазин». Конфигурация нежилого здания обусловлена внутренней планировкой основных помещений. Так же при разработке проекта учтены следующие условия организации пространственной среды в зданиях и помещениях:

- габариты человека и групп людей в различных положениях с учетом особенностей различных возрастных групп здоровых людей и инвалидов;
- функциональные и технологические процессы;
- нормы естественной и искусственной освещенности помещений, кратности обмена и воздуха и т.п.;

На земельном участке отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, размещение здания Магазина не нарушает режимных охранных зон транзитных инженерных коммуникаций.

Согласно прилагаемой схеме на земельном участке будут проводиться работы по реконструкции существующего нежилого здания – «Автомойка на 2 поста с шиномонтажом и гостевыми комнатами» в «Магазин», находящегося от красной линии территории общего пользования по ул. Привокзальная в 1.7 м., в 2.6м. от совместной межи с земельным участком по улице Привокзальная в районе почтового отделения № 5 с кадастровым номером 23:25:0101166:69; и в 2.7 м. от территории общего пользования с тыльной стороны земельного участка, что не дает возможность реконструировать здание при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границы соседнего земельного участка и от территории общего пользования по ул. Привокзальная. Строительство будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

Расчетные габаритные размеры реконструированного нежилого здания составляют: 8.63x24.05м. (согласно схеме), что соответствует объемно планировочными решениями, а также позволяет уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2002 «Проектирование тепловой защиты здания»

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. Привокзальная.

Исходя из сложившейся застройки характеристики данного земельного участка препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров. В соответствии с этим, необходимо уменьшить отступы отделяющие земельный участок от территории общего пользования по ул. Привокзальная – 1.7м; в 2.6м. от совместной межи с земельным участком по улице Привокзальная в районе почтового отделения № 5 с кадастровым номером 23:25:0101166:69; в 2.7 м. от территории общего пользования с тыльной стороны земельного участка.

На прилагаемой схеме земельного участка предусмотрено расположение магазина с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организации парковочных мест и благоустройства территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции существующего нежилого здания – «Автомойка на 2 поста с шиномонтажом и гостевыми комнатами» в «Магазин», беря во внимание уже существующее нежилое здание и что конфигурация земельного участка не позволяет рациональное его использование в условиях сложившейся застройки, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, что препятствует эффективному освоению земельного участка и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого к реконструкции объекта капитального строительства в 1,7м от территорией общего пользования по ул. Привокзальная; в 2.6 м. от совместной межи с земельным участком по улице Привокзальная в районе почтового отделения № 5 с кадастровым номером 23:25:0101166:69; в 2.7 м. от территории общего пользования с тыльной стороны земельного участка.

Разработка проектной документации производится с соблюдением требований статьи 40 п.2 Градостроительного кодекса, а также с учетом архитектурного облика, что сформирует градостроительную обстановку благоприятную для дальнейшего улучшения облика города.

Дополнительно сообщая, что планировка территории предполагает необходимое количество парковочных мест и благоустройство территории.

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 01 апреля 2021 года
№ 4

Кобко В.С.
Паспорт 03 08 950731
ОУФМС России по
Краснодарскому краю в
Приморско-Ахтарском р-не
код подразделения 230-048
22.11.2008г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемый Вячеслав Сергеевич

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ - 2.6 метра от совместной межи с земельным участком по улице Привокзальная в районе почтового отделения №5 с кадастровым номером 23:25:0101166:166, с отступом — 1,7 метра от территории общего пользования по улице Привокзальная и с отступом — 2,7 метра от территории общего пользования с тыльной стороны земельного участка. Требованиям технических регламентов для реконструкции существующего нежилого здания «Автомойка» на 2 поста с шиномонтажом и гостевыми комнатами» в «Магазин» на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, г.Приморско - Ахтарск, ул. Привокзальная, в районе почтового отделения №5, участок 1. с кадастровым номером 23:25:0101166:166, 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 — магазин;
- 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;

- б) наличие помещений с постоянным пребыванием людей
- 7) уровень ответственности – Нормальный.

Необходимость определения **класса конструктивной пожарной опасности здания** (С0, С1, С2, С3) установлена требованиями ст. 28, ст. 31 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности. В соответствии со ст. 28 Регламента определено обязательное требование об указании в проектной документации на объекты капитального строительства и реконструкции класса конструктивной пожарной опасности здания. Подъезд пожарных машин к реконструкции здания возможен с ул. Привокзальная.

Реконструкция «Автомойка на 2 поста с шиномонтажом и гостевыми комнатами» в «Магазин» не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение реконструкция «Автомойка на 2 поста с шиномонтажом и гостевыми комнатами» в «Магазин» 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» 3.17. При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка на топографической съемке расположения реконструируемого существующего нежилого здания с планируемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

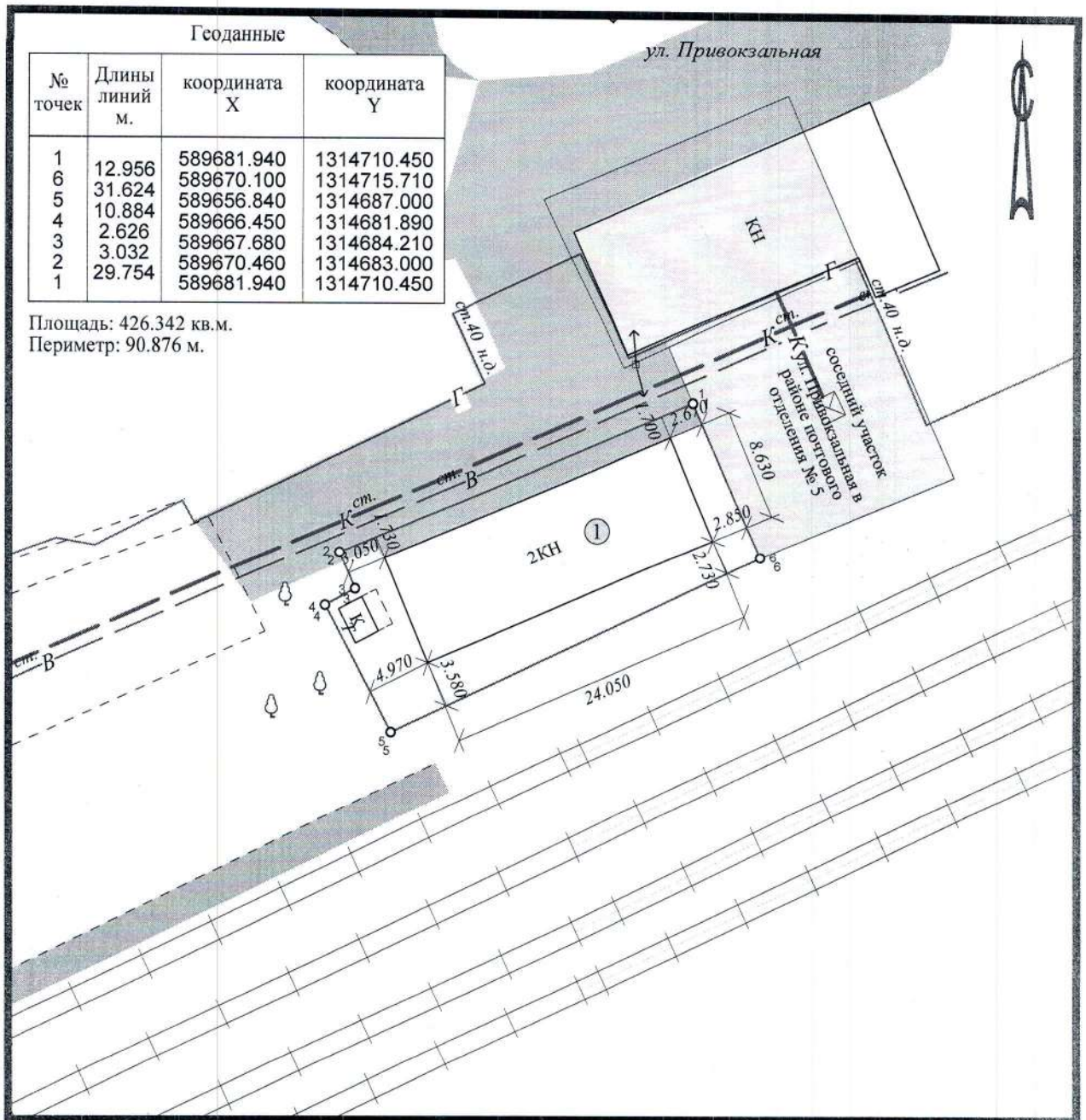
Директор ЦПОЭ «Землемер» ООО



Беляк Н.А.

4. Схема отображающая расположение построенного, реконструируемого объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка с КН 23:25:0101166:166

По адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Привокзальная, (район почтового отделения №5), участок 1



Масштаб 1:500

- ① - Площадь застройки реконструируемого двухэтажного нежилого здания = 207,6 кв.м.
Общая площадь реконструируемого двухэтажного нежилого здания = 309,7 кв.м.

Исполнитель:

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



01.04.2021 г.