

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от 16.08.2011 № 447

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 Чапаева, 32**

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», в связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков, 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 Кузнецовой Людмиле Алексеевне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Чапаева, 32 для реконструкции индивидуального жилого дома со строительством пристройки, определив отступ от границы смежного земельного участка по улице Чапаева, 34 — 0,70 метра.

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](http://www.azovskiezeni.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.

Глава Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района

А.В. Сошин

---

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

  
М.Н. Герман

ПУ «Приморско-Ахтарский» Тимашевского отделения Южного филиала АО  
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»  
Россия, Краснодарский край, г.Приморско-Ахтарск, ул.Космонавтов, 31.  
Телефон-факс: 8(918)2724293, электронная почта: [Geostar777@mail.ru](mailto:Geostar777@mail.ru)



**«УТВЕРЖДАЮ»**

Начальник ПУ «Приморско-Ахтарский»  
Тимашевского отделения  
Южного филиала АО  
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»

Бойко К.В.

«30» *марта* 2021 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
(РЕКОНСТРУКЦИИ)

**Индивидуального жилого дома**

Расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-  
Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 32,  
кадастровый номер земельного участка 23:25:0101124:43

Техническое заключение составлено: 30.03.2021 г.

Заказчик: Кузнецова Л.А.

2021 г.

Настоящее обоснование отклонения от предельных параметров разрешения на строительство (реконструкцию) индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 32 составлено Бойко К.В.

Начальник  
производственного  
участка



К.В. Бойко.

Специалист: Бойко Константин Владимирович место работы ПУ «Приморско-Ахтарский» Тимашевского районного отделения Южного филиала АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» на должности Начальника ПУ «Приморско-Ахтарский» Тимашевского районного отделения Южного филиала АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ», образование высшее (Военно-космическая академия имени А.Ф. Можайского, присвоена квалификация инженера по специальности «Астрономогеодезия» (фото №1). Прошел повышение квалификации по дополнительной профессиональной программе: «Строительный контроль при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства», что подтверждается Удостоверением № КФ-17/СК-02-01 от 20.11.2017 г. выданным Автономной некоммерческой организацией центра дополнительного профессионального образования «АКАДЕМИЯ» (фото №2). Так же прошел повышение квалификации по дополнительной профессиональной программе: «Строительный контроль при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте автомобильных дорог и аэродромов, мостов, эстакад и путепроводов», что подтверждается Удостоверением № КФ-17/СК-03-01 от 01.12.2017 г. выданным Автономной некоммерческой организацией центра дополнительного профессионального образования «АКАДЕМИЯ» (фото №3).

## Пояснительная записка

Согласно свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АМ № 097230 от 22.11.2013 г. земельный участок площадью 321 кв. м с кадастровым номером 23:25:0101124:43 расположенный по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 32 имеет вид разрешенного использования ИЖС и принадлежит на праве собственности гр.Кузнецовой Л.А.

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 12 марта 2014 года № 299 «Об утверждении правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района», с изменениями утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 20 августа 2020 года № 99 (далее ПЗЗ), а так же с генеральным планом Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района утвержденным решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 25 сентября 2012 года № 202 «Об утверждении генерального плана Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района», с изменениями утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 20 августа 2020 года № 99, земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101124:43 расположен в зоне Ж-1А (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Согласно ПЗЗ в вышеуказанной зоне:

Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 600 – 2000 кв.м.

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м.

максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

максимальный процент застройки – 50%;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 20 м

**На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. От 30.12.2020 г.) 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Заказчиком выступает гр. Кузнецова Л.А. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции)

индивидуального жилого дома, размером 14,84 x 6,50 x 3,60 x 2,05 x 3,15 x 2,05 x 8,09 x 6,48 м. (согласно схематичному изображению планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке).

с отступом – 0,70 м. от уточненной границе с смежным земельным участком расположенным по адресу: г.Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 34.

Имеется нотариально заверенное разрешение № 23АА6057217 от собственника смежного земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 34 гр. Шепотько Л.Я. о не имении возражений на реконструкцию жилого дома со строительством жилой пристройки на расстоянии 0,68 м от межи.

**Технико-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.**

1	Планируемая площадь застройки земельного участка жилым домом	103,3 м <sup>2</sup>
2	Планируемая высота жилого дома	12 м
3	Планируемая этажность жилого дома	1 этаж
4	Подземных этажей	0
5	Планируемый процент застройки земельного участка жилым домом	32,2%

**Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров.**

Строительство (реконструкция) индивидуального жилого дома планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101124:43, площадью – 321 кв. м. расположенный по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 32, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

2. Строительство (реконструкция) одноэтажного индивидуального жилого дома является необходимостью для улучшения бытовых условий проживания собственника. Размещение объекта капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства (согласно схемы расположения проектируемого объекта капитального строительства), позволит эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, сохранив часть его для озеленения и садово-огороднической деятельности.

## **Обоснование решений по инженерной подготовке территории.**

По данному разделу проекта предусмотрено создание проектных уклонов исключающих эрозию почвы и обеспечивающих своевременный отвод поверхностных вод на земельный участок, предотвращающих 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, поглощения шума и углекислого газа.

Предусматривается устройство отмостки по периметру жилого дома, устройство площадки для стоянки личного автотранспорта, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, ограждений (заборов) размерами и высотой в соответствии с требованиями установленными ПЗЗ.

Существующие отметки высот земельного участка не должны подлежать изменению, в соответствии с ПЗЗ.

### **Градостроительные и природные условия.**

Проектируемое строение расположено на территории земельного участка со следующими природными условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров северо-восточное;
- климатический район строительства по СНиП 23-01-99-ШБ;
- средняя температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,94 по СНиП 23-01-99- -14 С;
- сейсмичность района строительства – 7 баллов, нормативная глубина промерзания грунтов – 0,8 м;

### **Организация рельефа.**

Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории земельного участка. 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 территорию общего пользования). Перед началом строительства под площадями проезда рекомендуется срезать почвенно-растительный слой на глубину 0,5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода. Лишний почвенно-растительный грунт вывозится на поля рекультивации, недостающий минеральный грунт (II группы) подвозится из карьеров по указанию местной администрации.

### **Благоустройство и инженерные сети.**

Отмостки вокруг строения приняты шириной 1 м. После выполнения внешнего благоустройства прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных коммуникаций. При озеленении участка руководствоваться ПЗЗ.

### **Архитектурно-планировочные решения.**

Архитектурно-планировочные решения приняты с учетом существующего рельефа местности и окружающей застройки, а так же в соответствии со СНиП 2.07.01-89 «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, проветривание участка, инсоляции жилых помещений и садового участка». Привязка зданий и сооружений осуществлена от уточненных границ земельного участка.


### **Подготовка территории для строительства.**

Подготовка к застройке территории 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, а именно: отключения газоснабжения и продувка отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключение водопровода, канализации, электросетей и связи на вводах к земельному участку.

### **Планируемые к осуществлению противопожарные мероприятия.**

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны ул. Чапаева.

Начальник  
производственного  
участка



К.В. Бойко.





АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»  
АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
Ю Ж Н Ы Й Ф И Л И А Л

---

ПУ «ПРИМОРСКО – АХТАРСКИЙ»

ул. Космонавтов, д. 37, 2 этаж, г. Приморско-Ахтарск, Краснодарский Край, 353860

Тел. (886143) 3-02-51

от 30.03.2021 г.

Кузнецовой Людмиле Александровне

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

О соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

Уважаемая Людмила Александровна!

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить документ подтверждающий, что проведение запланированного Вами строительства (реконструкции) индивидуального жилого дома, общей площадью 54,5 кв. м на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101124:43, площадью 321 кв. м по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 32, соответствует техническим регламентам, поясняем следующее, исходя из части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в

соответствии с земельным и иными законодательством РФ. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. От 30.12.2020 г.) 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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 12 марта 2014 года № 299 «Об утверждении правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района», с изменениями утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 20 августа 2020 года № 99 (далее ПЗЗ), а так же с генеральным планом Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района утвержденным решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 25 сентября 2012 года № 202 «Об утверждении генерального плана Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района», с изменениями утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 20 августа 2020 года № 99, земельный участок с кадастровым номером 23:25:010124:43 расположен в зоне Ж-1А (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Согласно свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АМ № 097230 от 22.11.2013 г. земельный участок площадью 321 кв. м с кадастровым номером 23:25:0101124:43 расположенный по адресу: Краснодарский край,

Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 32 имеет вид разрешенного использования ИЖС.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков 600 – 2000 кв.м.
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м.
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
- максимальный процент застройки – 50%;
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 20 м

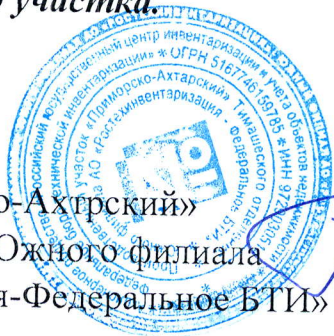
Согласно СП 55.133330.2011 «Дома жилые одноквартирные», пункт 6.3, к одно-и двухэтажным домам требования по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности не представляются.

Согласно СП 52.133330.2011 «Естественное и искусственное освещение», исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме.

По ул. Чапаева проходят сети электроснабжения, водопровод, газопровод. Транзитные инженерные сети через рассматриваемый земельный участок не проходят.

Проектируемое строительство не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Учитывая изложенное, строительство (реконструкция) индивидуального жилого дома с **отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства** в границах рассматриваемого участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 32, с отступом – 0,70 м. от уточненной границе с смежным земельным участком расположенным по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Чапаева, 34 **соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.**



Начальник ПУ «Приморско-Ахтарский»  
Тимашевского отделения Южного филиала  
АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»

К.В.Бойко