



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО РАЙОНА

от 16.04.2021

№ 439

г. Приморско-Ахтарск

О назначении публичных слушаний по проекту постановления администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Крамаренко, 103/1»

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 Петрова Сергея Аркадьевича 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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Крамаренко, 103/1» (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, 29 апреля 2021 года в 14 часов 30 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 29 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. azovskie.zori.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.

Глава Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района



А.В.Сошин

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 16.11.2021 № 139

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 Крамаренко, 103/1**

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», в связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков, конфигурация неблагоприятна для застройки, 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 Петрову Сергею Аркадьевичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Крамаренко, 103/1 а именно, при реконструкции индивидуального жилого дома со строительством пристройки и мансарды, определив отступ от границы смежного земельного участка по улице Крамаренко, 105/1—1,0 метр.

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.azovskiezori.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 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

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 предельных параметров требованиям
технических регламентов, СНИПов и ограничений использования
земельного участка**

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
г.Приморско-Ахтарск, улица Крамаренко, 103/1

Главный инженер проекта

Машу



И.И.Котомцева

г.Приморско-Ахтарск
2021г.

Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНИПов и ограничений использования земельного участка

Согласно схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемой реконструкции жилого дома, предоставленной Петровым Сергеем Аркадьевичем этажность, процент застройки, минимальный отступ от фасадной границы участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий), должны соответствовать регламенту зоны **Ж-1А - Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

1. По соблюдению противопожарных норм:

На земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101067:66 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, улица Крамаренко, 103/1 планируется реконструкция жилого дома со строительством мансарды. Согласно представленному заказчиком обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, планируется снос части существующей пристройки позади здания, на ее месте, а также в передней части здания строительство новых пристроек и мансарды на расстоянии 1,0 м от границы со смежным земельным участком по улице Крамаренко, 105/1.

Приказом МЧС России от 21.11.2012 №693 утвержден Свод правил 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты». Пункт 6.5.6 изложен в следующей редакции: «6.5.6. Одноквартирные жилые дома, в том числе блокированные (класс функциональной пожарной опасности Ф1.4), должны отвечать следующим требованиям: - в домах высотой три этажа основные конструкции должны соответствовать требованиям, предъявляемым к конструкциям зданий III степени огнестойкости; - предел огнестойкости внутриквартирных перегородок не регламентируется. Класс конструктивной пожарной опасности дома должен быть не ниже С2; - при площади этажа до 150 кв.м допускается принимать предел огнестойкости несущих элементов не менее R 30, перекрытий - не менее REI 30; - дома высотой четыре этажа должны быть не ниже III степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности не ниже С1; - строительные конструкции дома не должны способствовать скрытому распространению горения. Пустоты в стенах, перегородках, перекрытиях и покрытиях, образуемые элементами из материалов групп горючести Г3 и (или) Г4, и имеющие минимальный размер более 25 мм, а также пазухи чердаков и мансард следует разделять глухими диафрагмами на участки, размеры которых должны быть ограничены контуром ограждаемого помещения. Глухие диафрагмы не должны выполняться из материалов групп горючести Г3 и (или) Г4; - к домам высотой до двух этажей включительно требования по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности не предъявляются».

Возводимые стены и перегородки из газобетонных блоков снаружи облицованных кирпичом степени огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности СО.

В качестве утеплителя может применяться негорючая минеральная вата, стекловолокно или пенополистирол, который относится к категории самозатухающих материалов. Это в значительной мере уменьшает возгораемость стен и скорость

распространения огня.

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)... «Объемно-планировочные и конструктивные решения, направленные на ограничение распространения пожара при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов защиты должны предусматривать:- устройство проходов, проездов, подъездов для пожарной техники и обеспечение деятельности пожарных подразделений по тушению пожара на объектах защиты».

Земельный участок, на котором проектируется реконструкция жилого дома, имеет узкий проход со стороны улицы Крамаренко, ширина которого вдоль улицы составляет 2,8м. Смежный участок по улице Крамаренко, д.101/1 также находится в глубине квартала и к нему тоже есть доступ по узкому проходу. Собственники убрали ограждение. Смежный участок по улице Крамаренко, д.101/1 также находится в глубине квартала и к нему тоже есть доступ по узкому проходу. Собственники убрали ограждение между проходами для обеспечения возможности подъезда к обоим земельным участкам. Доступ пожарных машин возможен по этой территории ширина ее от 4,3м до 3,8м -достаточная для проезда пожарной машины.на этой территории для удобного доступа к обоим земельным участкам. Доступ пожарных машин возможен по этой территории ширина ее от 4,3м до 3,8м -достаточная для проезда пожарной машины.

Противопожарные расстояния от места реконструкции до соседних жилых домов по улице Крамаренко, 101/1-7,3м и по улице Крамаренко, 107-9,5м. Более чем достаточные.

На основании вышеуказанного:

Собственником рассматриваемого земельного участка необходимо предусмотреть противопожарные мероприятия в соответствии со СП 4.13130.2013.

Таким образом, при возведении пристроек и мансарды, 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) расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Проектируемые параметры реконструкции здания-15,5м x 6,3м +3,2м x 2,3м Окна выходящие на соседние здания по улице Крамаренко, д.101/1 и Крамаренко, д.107 планируется разместить таким образом, чтобы обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Так как кратчайшее расстояние от проектируемого здания до соседнего жилого дома по улице Крамаренко, 101/1 составляет 7,3м, до Крамаренко, 107-9,5м, то инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82- «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки».

Реконструируемое здание не попадает в охранные зоны городских сетей.

Таким образом, при реконструкции жилого дома, с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, 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 №133 от 11.12.2020г. «....До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м...»

Ширина рассматриваемого земельного участка 11,6м, что меньше 12м. Следовательно до границы со смежным земельным участком по улице Крамаренко, 105/1 необходимый отступ для двухэтажного дома составляет 1,5м.

Однако, мансарда возводится над уже существующим жилым домом и проектируемыми в передней и задней частями пристройками. Расстояние от существующего жилого дома до межи со смежным земельным участком по улице Крамаренко, 105/1-1,2м. С учетом обкладки здания по периметру облицовочным кирпичом расстояние уменьшится до 1,0м.

У заказчика имеется нотариальное согласие заинтересованного лица.

Согласно ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021)

«1. 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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.»

Согласно представленной схемы участок располагается в глубине квартала, имеет изломанную конфигурацию. Со стороны улицы Крамаренко на участок ведет узкий длинный проход длиной 41,4 м. Его ширина на входе 2,8м далее он расширяется до 3м и снова сужается до 2,8м. За вычетом узкого прохода к земельному участку площадью 111 кв.м его площадь 517кв.м.

Земельный участок по улице Крамаренко, 103/1 **имеет неблагоприятную конфигурацию, ширину и можно сказать что его площадь меньше минимального размера**, так как 18% территории это доступ на участок и он не является потенциальным к застройке.

Этажность реконструируемого жилого дома, процент застройки земельного участка соответствуют требованиям Правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения, утвержденных решением №299 с изменениями внесенными решением Совета №133 от 11.12.2020г

Таким образом, при соблюдении градостроительных норм застройки в процессе выполнения рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Крамаренко, 103/1 а также:

-при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

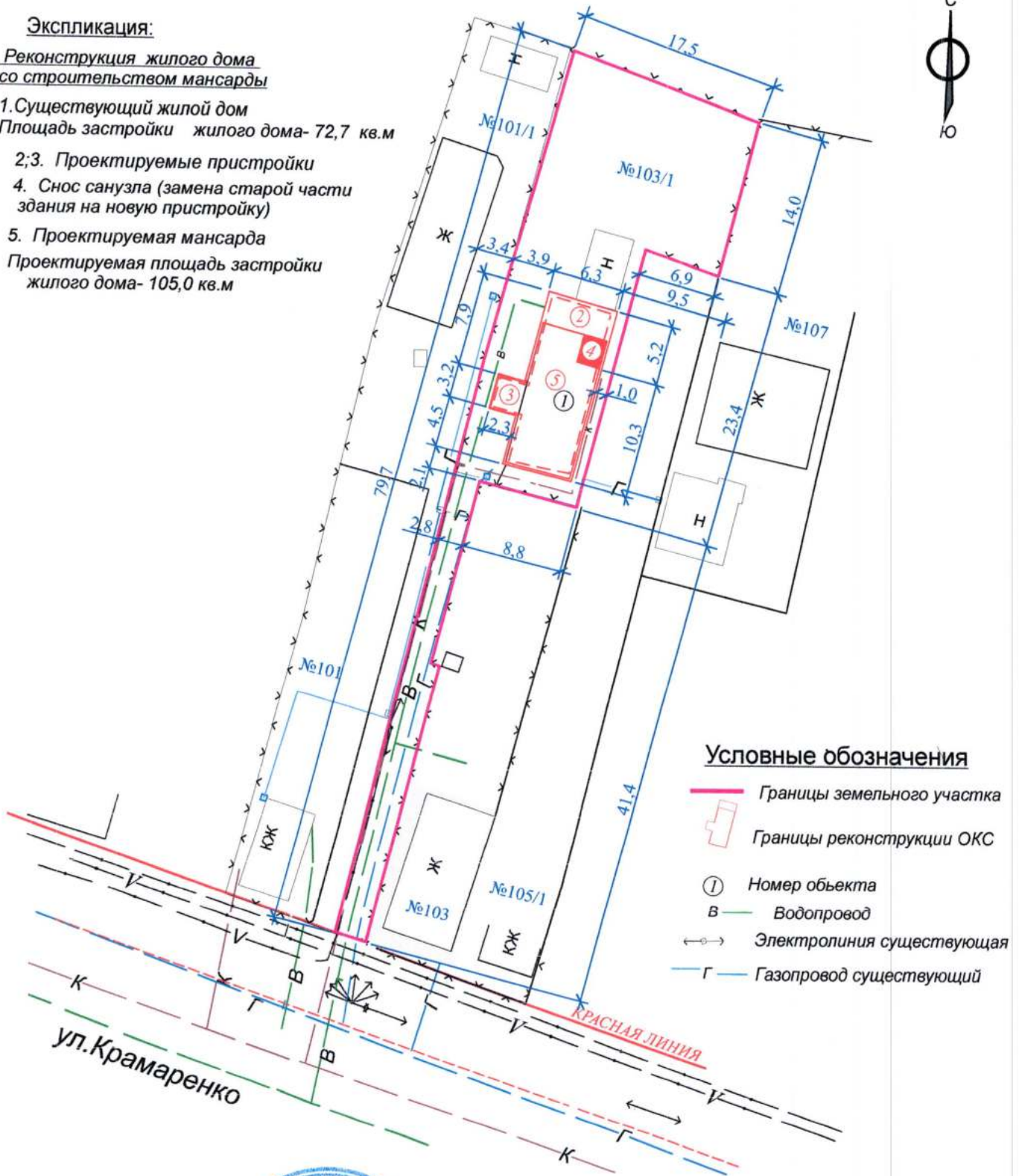
-при вынесении решения администрации Приморско-Ахтарского городского поселения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

**Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства по адресу:
г. Приморско-Ахтарск, ул. Крамаренко, д.103/1**

Экспликация:

Реконструкция жилого дома со строительством мансарды

1. Существующий жилой дом
Площадь застройки жилого дома- 72,7 кв.м
- 2;3. Проектируемые пристройки
4. Снос санузла (замена старой части здания на новую пристройку)
5. Проектируемая мансарда
Проектируемая площадь застройки жилого дома- 105,0 кв.м



Условные обозначения

- Границы земельного участка
- Границы реконструкции ОКС
- ① Номер объекта
- В — Водопровод
- Электрوليния существующая
- Г — Газопровод существующий

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	2021г.
-----------	---------	---------	------	--------

Кадастровый инженер	Котомцева И.И.		Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Крамаренко, д.103/1
---------------------	----------------	--	---

Заказчик: Петров Сергей Аркадьевич	М	лист	листов
	1:500	1	2

Условные обозначения. Экспликация.	ИП Котомцева И.И.		
------------------------------------	-------------------	--	--

разрешенного строительства;

Отступ от смежного земельного участка можно сократить до 1,0 метра.

Вывод:

Учитывая изложенное, исходя из исследования схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемой мансарды над существующим жилым домом и проектируемыми пристройками, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Крамаренко, д.103/1 (кадастровый номер 23:25:0101067:81), испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от смежного земельного участка на 1,0м соответствует требованиям технических регламентов, СНИПов и ограничениям использования земельного участка.



Ирина Котомцева

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства при
реконструкции индивидуального жилого дома по адресу:
Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
город Приморско-Ахтарск, улица Крамренко, 103/1
кадастровый номер здания 23:25:0101067:81

*г.Приморско-Ахтарск
2021г*

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции индивидуального жилого дома

Согласно геодезических изысканий произведенных в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101067:66 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Крамаренко, 103/1 и в результате нанесения результатов на кадастровую карту выявлено, что ОКС находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами -Ж-1А

Пояснительная записка

Технико-экономические показатели земельного участка:

<i>Площадь земельного участка</i>	<i>-628 кв.м</i>
<i>Площадь реконструкции ОКС</i>	<i>-105 кв.м</i>
<i>Площадь застройки земельного участка</i>	<i>-128 кв.м</i>
<i>Процент застройки земельного участка</i>	<i>-20%</i>
<i>Этажность реконструируемого ОКС</i>	<i>- 2</i>
<i>Подземных этажей</i>	<i>- 0</i>
<i>Высота реконструируемого ОКС</i>	<i>-9,0 м</i>
<i>Назначение реконструируемого здания</i>	<i>- жилое</i>

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства : индивидуальный жилой дом

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТИКА ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

На земельном участке по улице Крамаренко, 103/1 существует индивидуальный жилой дом. Расстояние от существующего жилого дома до межи со смежным земельным участком по улице Крамаренко, д.105/1-1,2м. С учетом обкладки здания по периметру облицовочным кирпичом расстояние уменьшится до 1,0м. Собственник планирует возвести пристройку в передней части здания для размещения в ней тамбура. Позади здания для образования полноценного санузла планируется снести часть существующей пристройки в которой в настоящее время располагается санузел, так как выяснилось, что под этой частью здания отсутствует фундамент. Над жилым домом и пристройками планируется возвести мансарду.

Необходимость строительства мансардного этажа вызвано дефицитом жилых

помещений в существующем жилом доме и стремлением владельца расширить жизненное пространство и улучшить условия проживания. Собственник жилого дома- Петров Сергей Аркадьевич является участником ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС. Строительство тамбура при входе в дом, расширение санузла- его жизненная необходимость.

Возведение мансарды позволит сохранить придомовую территорию. Затраты на возведение мансардного этажа ниже стоимости строительства одного этажа здания. Возведение мансардного этажа повысит плотность застройки, интенсивность использования территории не выходя за пределы установленных норм. Дополнительные полезные площади здания появляются на уже освоенной территории, обеспеченной инженерными коммуникациями. Сокращение тепловых потерь через кровлю здания после устройства мансардного этажа увеличит ее долговечность.

Земельный участок располагается в глубине квартала. Доступ со стороны улицы Крамаренко обеспечивается по проходу ширина которого колеблется от 2,8 м до 3,0м длина 41,4м. Таким образом, площадь занятая проходом -111 кв.м. Это часть территории, которая используется исключительно для доступа на земельный участок. Рассматривать ее как перспективную к застройке невозможно. Следовательно площадь земельного участка за вычетом узкого прохода- 517 кв.м, что меньше предельного минимального размера установленного правилами землепользования. Конфигурация участка имеет неблагоприятную ступенчатую форму. В месте застройки участок заужен.

Ширина земельного участка в передней его части 11,6м что менее 12м.

Реконструкция индивидуального жилого дома построенного в 1966году необходима для устранения ошибок допущенных предыдущими собственниками и позволит увеличить площадь жизненного пространства, сделать его отвечающим современным требованиям. В настоящее время у входа в дом необходим тамбур, позади жилого дома планируется новая пристройка где разместится полноценный санузел с душевой и ванной. Все необходимо объединить под одной крышей опирающейся на новые стены. С этой целью планируется обкладка здания облицовочным кирпичом по всему периметру шириной в 0,2м. С учетом обкладки жилого дома расстояние до межи с земельным участком по улице Крамаренко, 105/1 уменьшится до 1,0м. У собственника имеется согласие заинтересованных лиц.

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенной реконструкции жилого дома - 1,0м до земельного участка по улице Крамаренко, 105/1.

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 отмотки по периметру индивидуального жилого дома, устройства площадки для стоянки личного автотранспорта, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, 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°С

Абсолютный минимум -минус 29°С

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

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

Среднегодовая температура воздуха- плюс 1,9°С

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 СО.

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА

Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории участка, 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. Возводимые пристройки будет выше существующих соседних зданий. Кровля будет оборудована устройствами для снегозадержания, желобами и водосточными трубами.

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. До соседнего жилого по улице Крамаренко, 101/1 расстояние 7,3м, а до жилого дома по улице Крамаренко, 107-9,5м. На смежном земельном участке по улице Крамаренко, 105/1 жилой дом располагается на значительном удалении.

Перед началом реконструкции под площадями проезда, отмостки рекомендуется снять почвенно-растительный слой на глубину 0,5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода. 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 принять шириной 1,0м.

Вдоль участка выполнить тротуар шириной 1,5м 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.

ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Подготовка территории к застройке 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 реконструкции, отключения газоснабжения на вводе его на территорию и продувки отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключения водопровода, канализации, электросетей и связи на вводах на земельный участок.

ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется при реконструкции жилого дома возвести пристройки, выполненные из газоблока с обкладкой всего дома

снаружи облицовочным кирпичом, что обеспечит его огнестойкость. Кровля планируется из металлочерепицы или металлопрофиля. В ограждающих конструкциях, где утеплители не воспринимают нагрузок, кроме собственного веса, будет использован материал из стекловолокна низкой плотности-«KNAUF Insulation» Он обладает высокими теплоизолирующими характеристиками, относится к группе негорючих материалов и широко используются в конструкциях скатных кровель, чердачных и межэтажных перекрытий, наружных стен зданий. Материал обладает высокими теплоизолирующими характеристиками, относится к группе негорючих материалов и широко используются в конструкциях скатных кровель, чердачных и межэтажных перекрытий, наружных стен зданий.

Кроме того, необходимо:

- Строго соблюдать требования по проводке электроэнергии, поддержание ее рабочего состояния в исправном виде;
- Обработать деревянные элементы конструкции дома специальными растворами, которые повышают устойчивость к возгоранию;
- Соблюдать пожаробезопасные требования в процессе строительства;
- Строго соблюдать правила установки и использования бытовых приборов, отопительных и газовых устройств;
- Соблюдать требования пожарной безопасности ежедневно всеми жильцами дома.

Проектируемая реконструкция не ограничивает доступ пожарных машин.

Смежный участок по улице Крамаренко, д.101/1 также находится в глубине квартала и к нему тоже есть доступ по узкому проходу. Собственники убрали ограждение между проходами на этой территории для удобного подъезда к обоим земельным участкам. Доступ пожарных машин возможен по этой территории ширина ее от 4,3м до 3,8м -достаточная для проезда пожарной машины.

И.И. Котомцева



И.И.Котомцева/