

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 29.09.2009 № 1000

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, переулок Межевой, 22**

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

1. Предоставить Жуковой Людмиле Александровне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, переулок Межевой, 22, а именно, при реконструкции двухэтажного жилого дома со строительством пристройки на расстоянии 0,3 метра от смежного земельного участка по переулку Межевому, 24.

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-ah tarsk.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

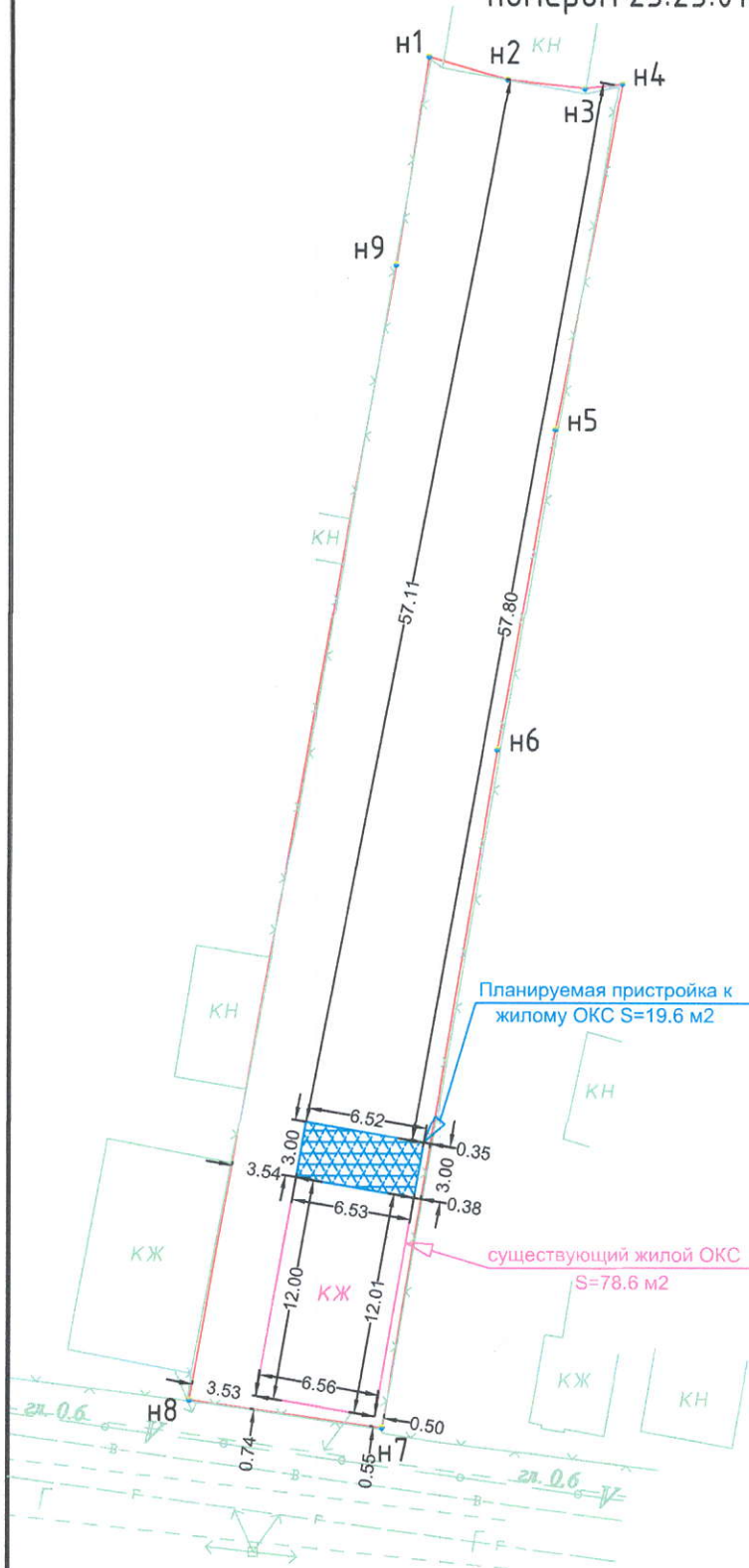
А.В. Сошин

Исполняющий обязанности
начальника отдела архитектуры
и градостроительства
администрации Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района



О.С. Гаврилин

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101027:67



Уточненные координаты земельного участка

Назв.	Длина	x	y
1 н1	4.44	589597.21	1313799.66
2 н2		589596.05	1313803.95
3 н3	4.22	589595.57	1313808.14
4 н4	2.07	589595.83	1313810.19
5 н5	18.87	589577.31	1313806.59
6 н6	17.55	589560.03	1313803.52
7 н7	37.05	589523.49	1313797.36
8 н8	10.60	589524.96	1313786.86
9 н9	62.24	589586.22	1313797.92
10 н1	11.13	589597.21	1313799.66

Примечания:

Система координат: МСК - 23
Площадь ЗУ - 752.3 м²

Фактическая площадь застройки ЗУ жилым ОКС - 78.6 м²
Планируемая площадь застройки ЗУ жилым ОКС - 98.2 м²
Фактическая этажность жилого ОКС - 2 этажа.
Планируемая этажность жилого ОКС - 2 этажа.

Условные обозначения:

← 6.97 → -привязка ОКС к границам ЗУ и габаритные размеры ОКС, м.

Земельный участок расположенный по адресу:
Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, пер. Межевой,
д.22, с кадастровым номером 23:25:0101027:67

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	1	1			
Инж.	Берд	Бойко	К.В.		05.11.19г.

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101027:67

Стадия	Лист	Листов
	1	1

ПУ "Приморско-Ахтарский" Тимашевского районного отделения Южного филиала АО "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ВАРИВОДА СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

353865, Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Комсомольская, 66

(8-861-43) 3-19-06; Моб. тел:8-918-467-0-666



«УТВЕРЖДАЮ»

ИП «Варивода С.Н.»

Варивода С.Н.

«13» февраля 2020 г.

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ
РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(РЕКОНСТРУКЦИИ)

ДВУХЭТАЖНОГО ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛОГО ДОМА

Расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-
Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, пер. Межевой, д.22,
кадастровый номер 23:25:0101027:67

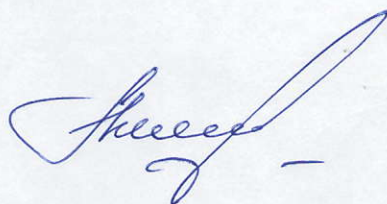
Техническое заключение составлено: 13.02.2020 г.

Заказчик: Жукова Л.А. и Быков А.В.

2020 г.

Настоящее обоснование отклонения от предельных параметров разрешения на строительство (реконструкцию) двухэтажного индивидуального жилого дома расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, пер. Межевой, д. 22 составлено Бойко К.В.

Инженер строительного
контроля (эксперт)



К.В. Бойко.

Специалист: Бойко Константин Владимирович место работы-ИП «Варивода С.Н.» на должности Инженер строительного контроля (эксперт), образование высшее(Военно-космическая академия имени А.Ф. Можайского) (фото №1), присвоена квалификация инженера по специальности «Астрономогеодезия». 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).

Фото №1

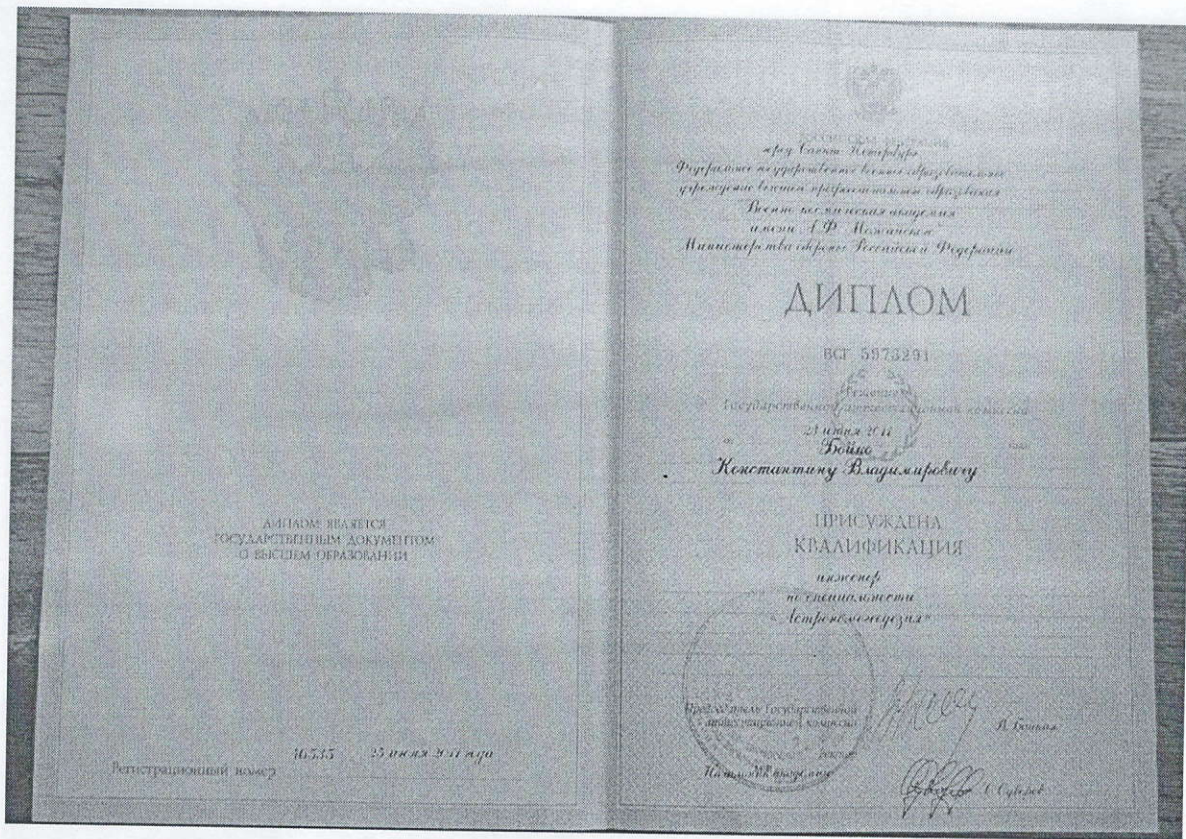


Фото №2





ИП «Варивода С.Н.» (ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ВАРИВОДА СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ) является членом Саморегулируемой
Организации Ассоциации «Союз Профессиональных Строителей» СРОА «СПС
ЮР».

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности: гр. Жуковой Л.А., 1/2 гр. Быкову А.В. и расположен по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, пер. Межевой, д. 22.

Согласно выписке из ЕГРН от 08.08.2018 г. земельный участок площадью 752 кв. м. с кадастровым номером 23:25:0101027:67 имеет вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, утвержденным 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 22 августа 2019 года № 414 (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 17 июня 2019 года № 400, земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101027:67 расположен в зоне Ж-1А (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Согласно ПЗЗ в вышеуказанной зоне минимальная/максимальная площадь земельных участков: вновь формируемых – 600/2000, существующих, ранее учтенных – 300/2000 кв. м;
минимальная площадь земельных участков, получившихся в результате раздела или перераспределения – 300 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 31.12.2014 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.

Заказчиками выступают гр. Жукова Л.А. и гр. Быков А.В. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) индивидуального двухэтажного жилого дома, размером 12,00х6,55м. (согласно схемы).
с отступом – 0,35 м. от границы со смежным земельным участком по адресу: г.Приморско-Ахтарск, пер. Межевой, 24.

Имеется нотариально заверенное разрешение, от собственника земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, пер.Межевой, 24, о возможности возведения ОКС на расстоянии 0,35 м от уточненной границы земельного участка.

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

1	Планируемая площадь застройки земельного участка жилым домом	98,2 м2
2	Фактическая площадь застройки земельного участка жилым	78,6 м2

	ДОМОМ	
3	Фактическая высота жилого дома	14 м
4	Планируемая высота жилого дома	14 м
5	Фактическая этажность жилого дома	2
6	Планируемая этажность жилого дома	2
7	Подземных этажей	0
8	Планируемый процент застройки земельного участка	13,0%

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

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

1. На смежном земельном участке по адресу: г. Приморско-Ахтарск, пер. Межевой, 20, расположены и эксплуатируются объекты капитального строительства с независимой друг от друга системой инженерного обеспечения. Взаиморасположение существующих объектов капитального строительства в границах земельного участка №20, по пер. Межевому, в непосредственной близости друг от друга не позволят организовать безопасную раздельную эксплуатацию зданий в случае строительства (реконструкции) в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в виду обязательного сохранения противопожарных разрывов между зданиями согласно СП4.13130-2013. «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям». СанПиН 2.1.2.2645-10. «Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении». Согласно санитарным правилам и нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территории».

2. Строительство (реконструкция) двухэтажного индивидуального жилого дома является необходимостью для улучшения бытовых условий проживания собственника. Размещение объекта капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства (согласно схемы планируемого к строительству или реконструкции 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. Вдоль участка выполнить тротуар шириной 1,5 м для двухстороннего пешеходного движения. 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 пер.Межевой.

Инженер строительного контроля
(эксперт)

К.В. Бойко

Приложение: 4.Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101027:67 (на топооснове).