

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от 22.06.2010 № 633

ПРОЕКТ



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

### АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО РАЙОНА

от \_\_\_\_\_

г. Приморско-Ахтарск

№ \_\_\_\_\_

**О предоставлении разрешения на отклонение от  
предельных параметров разрешенного строительства в  
части уменьшения минимального размера  
земельных участков, образуемых в результате раздела  
земельного участка по адресу: Краснодарский край,  
Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск,  
улица Рыбачья, 13**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 21 мая 2009 года № 462 «Об утверждении положения о публичных слушаниях в Приморско-Ахтарском городском поселении Приморско-Ахтарского района», на основании заключения о результатах публичных слушаний, учитывая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке Приморско-Ахтарского городского поселения администрация Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района п о с т а н о в л я е т:

1. Предоставить Куренной Светлане Владимировне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения минимального размера земельных участков, образуемых в результате раздела земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Рыбачья, 13, а именно, в части установления минимальной площади земельного участка № 1 с 600 кв.м. до 443 кв.м, земельного участка № 2 с 600 кв.м. до 443 кв.м.

2. Отделу по социальным вопросам администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района (Проскурина) опубликовать настоящее постановление на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», зарегистрированном в качестве средства массовой информации - «Азовские зори» [www.azovskiezozi.ru](http://www.azovskiezozi.ru) и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarsk.ru>.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

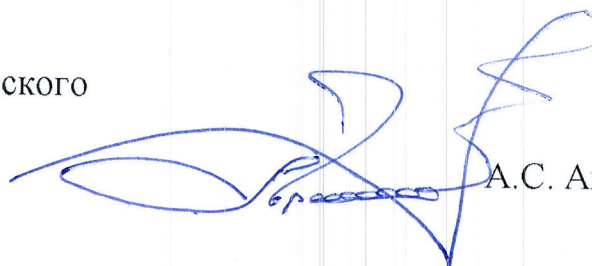
4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района

А.В. Сошин

---

Начальник отдела архитектуры  
и градостроительства  
администрации Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района



А.С. Авраменко

ИП Котомцева Ирина Ильинична  
353862, Краснодарский край, г.Приморско-Ахтарск, ул.Герцена, 31  
т./ф.: т.:8-962-859-79-42, [bat-mas@mail.ru](mailto:bat-mas@mail.ru)

**Заключение специализированной организации о соответствии  
испрашиваемого отклонения от предельного размера земельного  
участка требованиям технических регламентов, СНИПов и ограничений  
использования земельного участка**

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,  
г.Приморско-Ахтарск, улица Рыбачья, 13

Главный инженер проекта

*Ирина Котомцева*



И.И.Котомцева

г.Приморско-Ахтарск  
2020г.



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

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

1. По соблюдению противопожарных норм:

В соответствии со СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту - СП 4.13130.2013) и согласно представленному заказчиком обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных размеров вновь образуемых земельных участков, планируется раздел углового земельного участка по улице Рыбачьей, 13.

К образуемым земельным участкам не ограничивается доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются по проезду общего пользования со стороны улицы Рыбачьей и Геленджикской.

Противопожарные расстояния между существующими жилыми домами принадлежащими Куренной Светлане Владимировне и Кобзарь Александру Ивановичу (правообладатель земельного участка примыкающего к образуемому со стороны улицы Красной) до проектируемого жилого дома на образуемом земельном участке по улице Геленджикской 6м и более.

Ширина образуемых земельных участков достаточная для подъезда пожарной техники. На основании вышеуказанного:

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

Таким образом, при разделе с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требованиям технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

2. По соблюдению санитарных норм:

В соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту - СП 42.13330.2011) расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Раздел земельного участка и дальнейшая застройка вновь образуемого земельного участка выходящего фасадом на по улице Геленджикскую (далее участок №1) позволяет в перспективе запроектировать жилой дом таким образом, чтобы обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках, так как существующие на земельных участках жилые дома располагаются на расстоянии 9,5м и 6м от проектируемой постройки, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82- «Санитарные



нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»

Образуемые земельные участки не попадают в охранные зоны городских сетей.

Таким образом, при разделе земельного участка, с учетом испрашиваемого отклонения от минимального размера вновь образуемых земельных участков, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

### 3. По соблюдению градостроительных норм застройки:

В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения, утвержденных решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12 марта 2014 года № 299 с учетом изменений внесенных в правила землепользования Решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района №46 от 27.12.2019г (далее ПЗЗ), **минимальный размер вновь образуемого земельного участка составляет 600 кв.м.**

В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ч. 1). Согласно ст.34 Правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения «...Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации)»

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

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

Таким образом, при соблюдении градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы раздела земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Рыбачья, 13, а также:

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

-при вынесении решения администрации Приморско-Ахтарского городского поселения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных размеров земельного участка для вновь образуемых земельных участков,

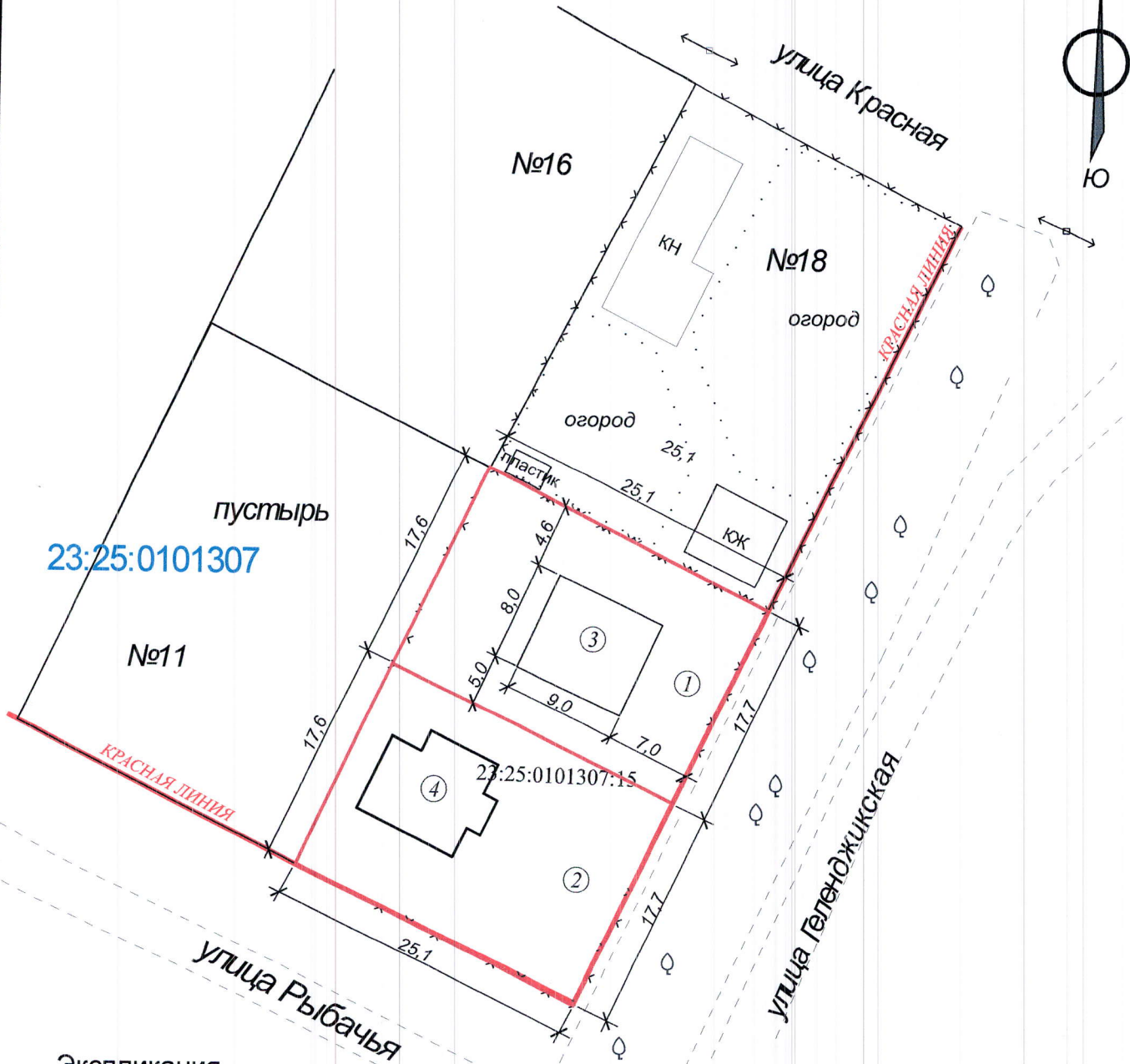
минимальный размер для вновь образуемых земельных участков можно сократить до 443 кв.м

Вывод:

Учитывая изложенное, исходя из исследования схемы раздела земельного участка с обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров минимального размера земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Рыбачья, 13 испрашиваемое отклонение от предельных параметров минимального размера земельного участка 443 кв.м соответствует требованиям технических регламентов и СНИПов.



**Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства по адресу:  
г. Приморско-Ахтарск, ул.Рыбачья, 13**



**Экспликация**

1. Вновь образуемый земельный участок
2. Вновь образуемый земельный участок
3. Проектируемый жилой дом площадь застройки-72 кв.м
4. Существующий жилой дом площадь застройки- 66,9 кв.м

**Условные обозначения**

- Границы вновь образуемых земельных участков
- ① Номер объекта
- ↔ Электролиния существующая

23:25:0101307:15 кадастровый номер исходного земельного участка

Должность	Фамилия	Подпись	Дата
			2020 г.

Кадастровый инженер	Котомцева И.И.		Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул.Рыбачья, 13
---------------------	----------------	--	---

Условные обозначения. Экспликация. Заказчик: Куренная Светлана Владимировна

М	ЛИСТ	ЛИСТОВ
1:500	1	2
ИП Котомцева И.И.		



## План благоустройства



### Технико-экономические показатели:

Наименование	Показатель
Площадь исходного земельного участка	886 кв. м
Площадь вновь образуемого земельного участка №1	443 кв. м
Площадь вновь образуемого земельного участка №2	443 кв. м
Площадь застройки существующего жилого дома	72,0 кв. м
Процент застройки земельного участка №1	0%
Процент застройки земельного участка №2	15%

### Ситуационный план



Место расположения исходного земельного участка  
Территориальная зона Ж-15

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	2020г.
Кадастровый инженер	Котомцева И.И.	<i>И.И. Котомцева</i>		
Ситуационный план. План благоустройства. Технико-экономические показатели.				М <b>1:500</b>
Заказчик: Куренная Светлана Владимировна				ЛИСТ 2
				ЛИСТОВ 2
ИП Котомцева И.И.				



Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных размеров вновь образуемых земельных участков по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Рыбачья, 13

*г.Приморско-Ахтарск  
2020г.*



**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельного размера вновь образуемых земельных участков**

Согласно геодезических изысканий произведенных в отношении земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Рыбачья, 13, в результате нанесения результатов на кадастровую карту и сопоставления ее с генпланом Приморско-Ахтарского городского поселения выявлено, что земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101307:15 находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы - Ж-1Б

**Пояснительная записка**

**Технико-экономические показатели земельного участка:**

<i>Площадь исходного земельного участка</i>	<i>-886 кв.м</i>
<i>Площадь вновь образуемого земельного участка №1</i>	<i>-443 кв.м</i>
<i>Площадь вновь образуемого земельного участка №2</i>	<i>-443 кв.м</i>
<i>Площадь застройки земельного участка №1</i>	<i>-0,0 кв.м</i>
<i>Площадь застройки земельного участка №2</i>	<i>-66,9 кв.м</i>
<i>Процент застройки земельного участка №1</i>	<i>-0%</i>
<i>Процент застройки земельного участка №2</i>	<i>-15%</i>
<i>Ширина вновь образуемого земельного участка №1</i>	<i>-25,1м</i>
<i>Ширина вновь образуемого земельного участка №2</i>	<i>-17,7м</i>

**ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВНОВЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Согласно сведений генплана Приморско-Ахтарского городского поселения земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101307:15 площадью 886 кв.м по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, ул.Рыбачья, 13 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы-Ж-1Б.

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

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ  
ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ

Раздел земельного участка – это один из способов образования земельных участков, закрепленных в п.1 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Причиной принятия решения о разделе земельного участка является желание собственника продать часть земельного участка. Куренная Светлана Владимировна в 2017г. приобрела по договору купли-продажи земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101307:15 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул.Рыбачья, 13. В 2019г построила жилой дом площадью 57,4 кв.м и зарегистрировала право на него. После завершения строительства для благоустройства территории также нужны средства. Исходный земельный участок является угловым и в настоящее время не имеет ограждения. Квартал в котором находится земельный участок малозаселен. С западной стороны соседний участок по улице Рыбачья, 11 не застроен-здесь пустырь. Сооружение ограды требуется по трем сторонам. Общая протяженность необходимого ограждения-95,7м. Куренная С.В. является пенсионеркой, обрабатывать большой участок ей сложно. Раздел участка позволил бы более рационально использовать принадлежащую ей недвижимость. Дальнейшая реализация части участка позволила бы решить вопрос с благоустройством оставшейся части- сооружение ограды (стоимость вместе с работой по установке от 200 до 400 тыс.рублей), мощение площадок и дорожек, обустройство навеса. В 2019г. минимальный размер земельного участка образуемого в результате раздела составлял 300 кв.м. Собственница недвижимости в ноябре 2019г.приняла решение о разделе земельного участка для того, чтобы покрыть расходы на благоустройство. Куренная Светлана Владимировна и Говорун Татьяна Васильевна заключили предварительный договор купли-продажи на основании которого Куренная С.В отделяет и продает 443 кв.м. Раздел земельного участка по техническим причинам не успели выполнить до 27 декабря 2019г, когда были внесены изменения в правила землепользования и застройки. Минимальный размер земельного участка был увеличен до 600 кв.м, что лишило собственника возможности выполнить свое обязательство по формированию и продаже части земельного участка.

Учитывая рост цен на строительные материалы и то, что Куренная С.В. находясь в пенсионном возрасте не имеет материальной возможности оплатить материалы и услуги, она нуждается в реализации части участка для благоустройства территории и установки ограждения.

На вновь образуемом земельном участке подлежащем отторжению новым собственником планируется строительство одноэтажного жилого дома с мансардой площадью застройки 72 кв.м. Здание планируется на расстоянии 7 м от красной линии, 4,6м от межи с земельным участком со стороны улицы Красной, д.18 и на расстоянии 5м со стороны вновь образуемого земельного участка №2 по улице Рыбачьей, д.13. Такое местоположение позволяет выполнить нормы инсоляции. От проектируемого здания до жилого дома по улице Красной расстояние 6м, до жилого дома по улице Рыбачьей-9,5м.

Из всех параметров разрешенного строительства лишь минимальный размер вновь образуемых земельных участков не соответствует регламенту.

Для устранения несоответствия минимального размера требованиям ПЗЗ испрашивается отклонение до 443кв.м.



## ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия:

-Создание проектных уклонов исключают эрозию почвы и обеспечивающих территорию от подтопления.

-Твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума и продолжительность его воздействия.

-Территорию максимально озеленить для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

-Предусматривается устройство пешеходной дорожки, входа и въезда на земельные участки, ограждений (заборов) размерами и высотой (По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли в месте ограждения и высотой не более 2,0 м) в соответствии с требованиями установленными Правилами землепользования и застройки на территории Приморско-Ахтарского городского поселения и иными действующими законами и регламентами федерально-регионального законодательства РФ. Существующие отметки высот не должны подлежать изменению.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Климатический район строительства относится к III-б климатическому району.

Расчетное значение давления ветра-53 кгс/м (по СНКК 20-303-2002ТСН 20-302-2002 Краснодарского края)

Господствующие ветра-северо-восточные.

Зона влажности-сухая. В данной зоне не агрессивная степень воздействия от биологических аспектов и газообразной среды.

Сейсмичность района-7 баллов.

Абсолютный максимум температуры- плюс 40,8°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 участков, минимальный объем земляных работ. Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы предотвратить попадание поверхностных стоков на соседние участки.

Жилой дом и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами

водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

### БЛАГОУСТРОЙСТВО.ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Отмостки вокруг строений приняты шириной 1м.

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.

### ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты.



Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется сформировать границы земельных участков шириной по красной линии со стороны улицы Геленджикской 17,7м; со стороны улицы Рыбачьей-25,1м.

На вновь образуемом земельном участке, подлежащем отторжению, новым собственником планируется строительство одноэтажного жилого дома с мансардой площадью застройки 72 кв.м. Стены его будут выполнены из негорючего газоблока, крыша из металлочерепицы. Здание планируется на расстоянии 7 м от красной линии, 4,6м от межи с земельным участком со стороны улицы Красной, д.18 и на расстоянии 5м со стороны вновь образуемого земельного участка №2 по улице Рыбачьей, д.13. От проектируемого здания до жилого дома по улице Красной расстояние 6м, до жилого дома по улице Рыбачьей-9,5м. Такое местоположение позволяет создать пожарные разрывы между зданиями.

Ширина вновь образуемых земельных участков более чем достаточная-25,1м и 17,7м. Каждый из участков имеет доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны территории общего пользования от улицы Рыбачьей и Геленджикской.



И.И.Котомцева/