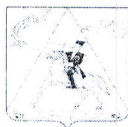


ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 09.12.2010 № 1493

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 Победы, в районе
магазина «Камелия»**

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 Бурлюку Леониду Сергеевичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Победы, в районе магазина «Камелия», определив при строительстве объекта торговли отступ от границы земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101160:174 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-

Ахтарск, улица Победы - 0,13 м, от земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101160:269 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Победы, 29 — 0,80 м, и по красной линии улицы Победы, с увеличением площади застройки до 62,5%.

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>.

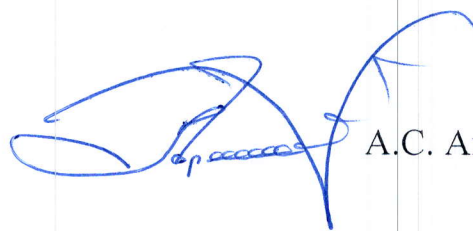
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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

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

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,
ул. Победы, в районе магазина «Камелия»

Кадастровый номер земельного участка: 23:25:0101160:174

Заказчик:  Л.С.Бурлюк

г. Приморско-Ахтарск
2020г.

Пояснительная записка

Мне, Бурлюку Леониду Сергеевичу принадлежит на праве собственности земельный участок общей площадью 663 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101160:174, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Победы, в районе магазина «Камелия», в отношении которого Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Приморско-Ахтарска, утвержденными решением совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12.03.2014г. № 299 «Об утверждении правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского района» в редакции от 20.08.2020г. № 99, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне П-5 – зона предприятий, производств и объектов V класса опасности сзз-50 м. г. Приморско-Ахтарска, где установлены следующие предельные (минимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

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

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

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

Расстояние до красной линии:

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

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

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

3) от жилых и общественных зданий – 5 м.

4) для остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

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

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

7) максимальный процент застройки земельного участка – 50%;

Рекомендации к объектам капитального строительства:

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

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

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

В связи со строительством, а также организации рельефа и благоустройства на рассматриваемом земельном участке запланировано строительство одноэтажного Торгового павильона (согласно схеме)

с отступом - 0.13 м. от совместной межи с земельным участком по улице Победа с кадастровым номером 23:25:0101160:289 (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка);

с отступом - 0.8 м. от совместной межи с земельным участком № 29 по улице Победа (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка);

с отступом – 0,0 м. от территории общего пользования по ул. Победа; процент застройки земельного участка – 62.5%

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями составляют:

- площадь застройки – 412.5 кв.м.
- максимальная высота – 5.5 м.;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – Торговый павильон;
- процент застройки земельного участка с ремонтной мастерской – 62.5%.

На указанном земельном участке планируется строительство Торгового павильона. Конфигурация Торгового павильона обусловлена внутренней планировкой основных помещений. Так же при разработке проекта учтены следующие условия организации пространственной среды в зданиях и помещениях:

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

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

В границах земельного участка было проведено инженерно-геодезическое изыскание для проектирования строительства (ООО «Бюро кадастра и типографии», технический отчет прилагается)

Согласно прилагаемой схеме на земельном участке будут проводиться работы по строительству Торгового павильона, находящегося по красной линии территории общего пользования по ул. Победа; в 0.13 м. от совместной межи с земельным участком по улице Победа с кадастровым номером 23:25:0101160:289; в 0.8 м. от совместной межи с земельным участком № 29 по улице Победа, что не дает возможность построить здание при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границ соседних земельных участков и от территории общего пользования по ул. Победа. Строительство будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

Расчетные габаритные размеры проектируемого Торгового павильона: 27.5x16.0x22.0x5.0x5.5x11.0м. (согласно схеме), что соответствует объемно-планировочными решениями, а также позволяет уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2002 «Проектирование тепловой защиты здания»

При уменьшении отступов от границ участка предусматривается разработка технических решений, для создания для благоприятных условий соблюдения пожарных условий, соответствующих ФЗ-123 «Технический

регламент о требовании пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к реконструированному объекту со стороны ул. Победа.

Исходя из сложившейся застройки характеристики данного земельного участка, а именно его сложная геометрическая форма препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров. В соответствии с этим, необходимо уменьшить отступы отделяющие земельный участок от территории общего пользования по ул. Победа – по красной линии; в 0.13 м. от совместной межи с земельным участком по улице Победа с кадастровым номером 23:25:0101160:289; в 0.8 м. от совместной межи с земельным участком № 29 по улице Победа и увеличить процент застройки до 62.5%.

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

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, беря во внимание неблагоприятную конфигурацию земельного участка, а именно его сложную геометрическую форму, не позволяет рациональное его использование в условиях сложившейся застройки, при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, что препятствует эффективному освоению земельного участка и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого к строительству объекта капитального строительства по красной линии с территорией общего пользования по ул. Победа; в 0.13 м. от совместной межи с земельным участком по улице Победа с кадастровым номером 23:25:0101160:289; в 0.8 м. от совместной межи с земельным участком № 29 по улице Победа, а так же увеличить процент застройки до 62.5%.

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

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

ООО "БЮРО КАДАСТРА И ТОПОГРАФИИ"

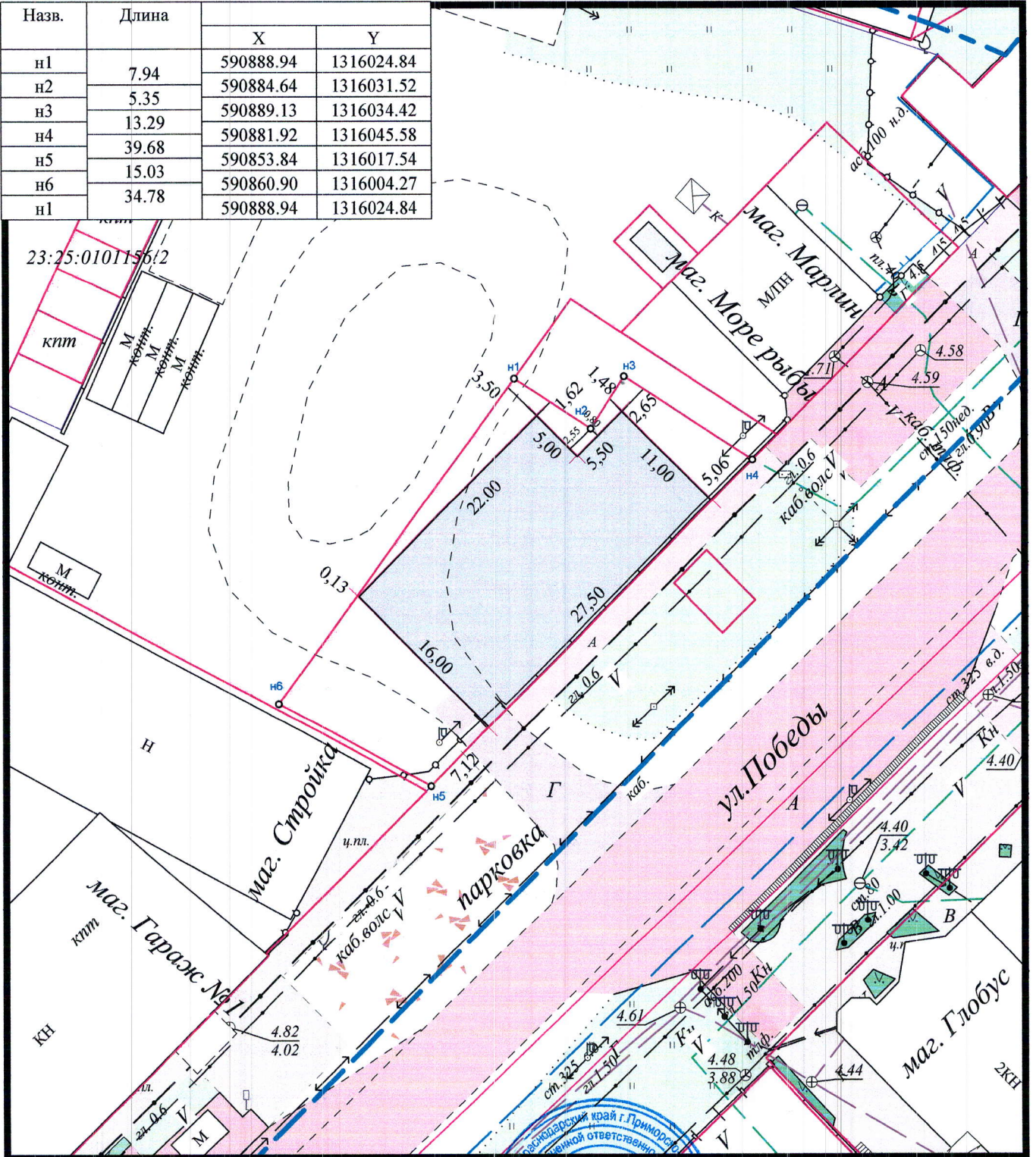
Схема расположения планируемого строительства объекта капитального строительства (одноэтажное нежилое здание) в границах земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101160:174 по адресному ориентиру: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Победы, в районе магазина "Камелия"

Площадь земельного участка 663 кв. м.

Масштаб 1:500

Земельный участок

Назв.	Длина	Координаты	
		X	Y
н1	7.94	590888.94	1316024.84
н2	5.35	590884.64	1316031.52
н3	13.29	590889.13	1316034.42
н4	39.68	590881.92	1316045.58
н5	15.03	590853.84	1316017.54
н6	34.78	590860.90	1316004.27
н1	34.78	590888.94	1316024.84



Заказчик: _____

Выполнил _____

Д.В. Горбатовский
02.12.2020 г.

Российская Федерация
Краснодарский край
Приморско-Ахтарский район
**Центр проектирования и
юридической экспертизы
«ЗЕМЛЕМЕР»**
**Общество с ограниченной
ответственностью**
ИНН 2347010707
353860 г. Приморско-Ахтарск,
ул. Октябрьская, 72 кв.1
тел./факс 3-15-44
от 03 декабря 2020 года
№ 31

Бурлюк Л.С.
Паспорт 03 15 146518
Отделением УФМС России по
Краснодарскому краю в
Приморско-Ахтарском р-не
код подразделения 232-049
03.05.2015г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемый Леонид Сергеевич

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ - 0,13 метра от совместной межи с земельным участком по ул. Победа с КН 23:25:0101160:289, с отступом — 0,8 метра от совместной межи с земельным участком №29 по улице Победа; и с отступом — 0,0 метра от территории общего пользования по ул. Победа, требованиям технических регламентов, для строительства одноэтажного Торгового павильона, на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, г.Приморско - Ахтарск, ул. Победы, в районе магазина «Камелия», с кадастровым номером 23:25:0101160:174, исходя из предоставленной вами схемы земельного участка на топографической съемке, поясняем следующее:

Идентификация здания согласно со ст.4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 348-ФЗ « Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение — торговый павильон;
- 2) принадлежность к объектам транспортной и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территорию, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – расчетная сейсмичность площадки – 7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности –Ф1.4;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей
- 7) уровень ответственности – Нормальный.

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

Строительство одноэтажного торгового павильона не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение строительства одноэтажного торгового павильона позволяет обеспечить объемно- планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий территорий».

В границах рассматриваемого земельного участка транзитные инженерные сети отсутствуют.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» 3.17. При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка на топографической съемке расположения строительство одноэтажного торгового павильона с планируемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Директор ЦПЮЭ «Землемер» ООО



Беляк Н.А.