

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 11.03.2021 № 201

ПРОЕКТ



ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

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 Бригадный, 6/1**

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 Метлицкой Екатерине Леонидовне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, переулок Бригадный, 6/1 для реконструкции индивидуального жилого дома, определив отступ от границы смежного земельного участка по переулку Бригадному, 6 — 0,85 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 и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarsk.ru>.

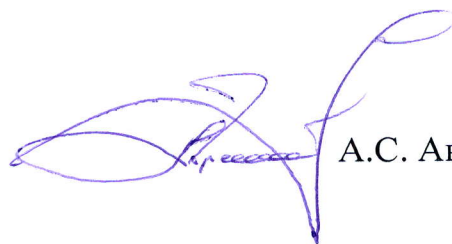
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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

ПУ «Приморско-Ахтарский» Тимашевского районного 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

«УТВЕРЖДАЮ»
Начальник ПУ «Приморско-Ахтарский»
Тимашевского отделения
Южного филиала АО
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
Бойко К.В.
_____ 2021 г.



ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(РЕКОНСТРУКЦИИ)

Индивидуального жилого дома

Расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, пер. Бригадный, 6/1, кадастровый номер земельного участка 23:25:0101170:13

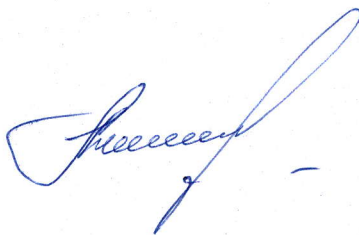
Техническое заключение составлено: 11.01.2021 г.

Заказчик: Метлицкая Е.Л.

2021 г.

Настоящее обоснование отклонения от предельных параметров разрешения на строительство (реконструкцию) индивидуального жилого домарасположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, пер. Бригадный, 6/1 составлено Бойко К.В.

Начальника
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

Рассматриваемый земельный участок принадлежит на праве собственности гр. Метлицкая Е.Л. и расположен по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, пер. Бригадный, 6/1.

Согласно выписке из ЕГРН 23:25:0101170:13-23/036/2020-2 от 26.06.2020 г. земельный участок площадью 330 кв. м. с кадастровым номером 23:25:0101170:13 имеет вид разрешенного использования: для индивидуальной жилой застройки.

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 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 23:25:0101170:13 расположен в зоне Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы).

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 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.

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

индивидуального жилого дома, размером 16,81х6,02х7,90х2,14х2,79х2,14х6,00х6,00м. (согласно схематичному изображению планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке). с отступом – 0,85м. от уточненной границы с смежным земельным участком расположенным по адресу: г.Приморско-Ахтарск, пер.Бригадный, д.6.

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

1	Планируемая площадь застройки земельного участка жилым домом	106,8 м ²
4	Планируемая высота жилого дома	8 м
6	Планируемая этажность жилого дома	1 этаж
7	Подземных этажей	0
8	Планируемый процент застройки земельного участка	32,4%

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 23:25:0101170:13, площадью – 330 кв. м. расположенный по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, пер.Бригадный, 6/1, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. (в настоящее время ведутся кадастровые работы по перераспределению земель из государственной собственности, по результатам которых рассматриваемый земельный участок планируется увеличить на 18 м², данные изменения отображены на схеме планируемого строительства или реконструкции)

2. Строительство (реконструкция) одноэтажного индивидуального жилого дома (с гаражом) 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.

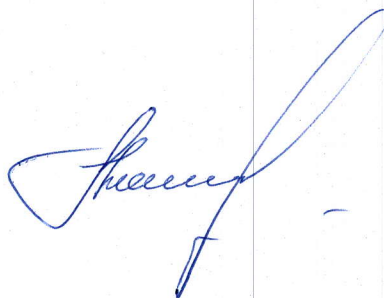
Подготовка территории для строительства.

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 пер. Бригадный.

Начальника
производственного
участка



К.В. Бойко.