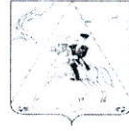


ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от 12.08.2009 № 882

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 Каспийская, 6**

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 Терещенко Ольге Владимировне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Каспийская, 6, а именно, при реконструкции объекта незавершенного строительства (жилого дома) на расстоянии 0,8 метров от смежного земельного участка по улице Каспийской, 4 и на расстоянии 1,8 метров от смежного земельного участка по улице Офицерской, 1/4.

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.azovskie-zori.ru](http://www.azovskie-zori.ru) и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-aharsk.ru>.

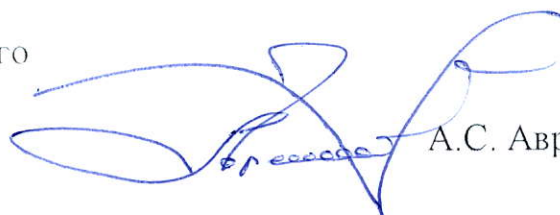
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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 для реконструкции  
индивидуального жилого дома**

**Адрес объекта:** Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,  
ул. Каспийская, 6

**Кадастровый номер земельного участка:** 23:25:0101282:20

**Заказчик:**  О.В.Терещенко

г. Приморско-Ахтарск  
2020г.

## Пояснительная записка

Мне, Терещенко Ольге Владимировне на праве собственности принадлежит недостроенный жилой дом с кадастровым номером 23:25:0101282:52 и земельный участок общей площадью 827 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101282:20, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Каспийская, 6, 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 27.12.2019г. № 46, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1.Б – Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы в границах г. Приморско-Ахтарска, где установлены следующие предельные (минимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков 600/2000 кв.м.;
- 2) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющий земельный участок от территории общего пользования – 5 метров (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков – 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3; максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;
- 5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования – 20 метров; максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа, строений и сооружений вспомогательного использования – 8 метров;
- 6) максимальный процент застройки земельного участка – 50%;
- 7) минимальная ширина земельных участков – 8 метров.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий, а также организации рельефа и благоустройства на рассматриваемом земельном участке нами запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома с увеличением общей площади, посредством строительства пристройки.

с отступом – 0.8 м. от совместной межи с земельным участком № 4 по улице Каспийская (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка)

с отступом – 1.8 м. от совместной межи с земельным участком № 1/4 по улице Офицерская (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка)

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемы отклонением составляет:

- **площадь застройки жилого дома с проектируемой пристройкой – 199 кв.м.;**
- **максимальная высота жилого дома – 7.5 м.;**
- **количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);**
- **функциональное назначение – индивидуальный жилой дом;**
- **процент застройки земельного участка проектируемой пристройкой с жилым домом и хозяйственными постройками – 28%.**

Ввиду невозможности сохранения целостности здания при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границы земельного участка общего пользования невыполнимо. Реконструкция будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

Объемно планировочное решения реконструируемого жилого дома разрабатывается с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемой пристройки к жилому дому обусловлена составом семьи. Расчетные габаритные размеры проектируемой пристройки соответствует объемно планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома, а также позволяет уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2002 «Проектирование тепловой защиты здания»

Дополнительно сообщаю, что предполагаемая к строительству пристройка к жилому дому будет построена на одной линии застройки с существующим недостроенным жилым домом, что позволяет соответствовать благоприятному архитектурному облику города.

При уменьшении отступов от границ участка предусматривается разработка технических решений, для создания для благоприятных условий соблюдения пожарных условий, соответствующих ФЗ-123 «Технический регламент о требования пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны ул. Каспийская.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов.

Геометрия проектируемой пристройки к жилому дому и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома.

На участке расположена и эксплуатируется хозяйственная постройка.

Конфигурация земельного участка позволяет рациональное его использование без нарушений отступов от границы смежного участка, препятствует эффективному использованию земельного участка при реконструкции индивидуального жилого дома и не позволяет реализовать мое право в полном объеме.

На прилагаемой схеме предусмотрено расположение индивидуального жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка и благоустройства территории. Организация парковочных мест предусмотрена на внутренней территории земельного участка.

**Исходя из вышеизложенного**, для реализации запланированной реконструкции жилого дома со строительством пристройки, учитывая что конфигурация земельного участка не позволяет рациональное его использование и невозможность сохранения целостности здания, 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 реконструируемого объекта капитального строительства с отступом от границы смежного участка по ул. Каспийская № 4 – 0.8 м. и с отступом от границы смежного участка по ул. Офицерская № 4 – 1.8 м.

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 06 августа 2020 года**  
**№ 17**

Терещенко О.В.  
Паспорт 03 06 341251  
Отделом внутренних дел  
Приморско — Ахтарского р-на  
Краснодарского края, код  
подразделения 232-048  
08.11.2006г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемая Ольга Владимировна

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ — 0.8 метра от совместной межи с земельным участком №4 по ул. Каспийская и отступом — 1,8 м. от совместной межи с земельным участком №1/4 по ул. Офицерская, требованиям технических регламентов, для реконструкции жилого дома с увеличением общей площади, посредством пристройки, на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, г.Приморско - Ахтарск, ул. Каспийская, д. 6, с кадастровым номером 23:25:0101282:20, 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 - индивидуальный жилой дом;
- 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 – для постоянного проживания;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно пункту 7.9 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируется для одноэтажных двухэтажных домов. Подъезд пожарных машин к строительству зданию возможен с ул. Каспийская. Строительство пристройки к жилому дому не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение строительства одноэтажного жилого дома 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» санитарно - защитные зоны для проектируемого здания, на участке строительства не предусматривается, так как индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровья человека.

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

Директор ЦПЮЭ «Землемер» ООО

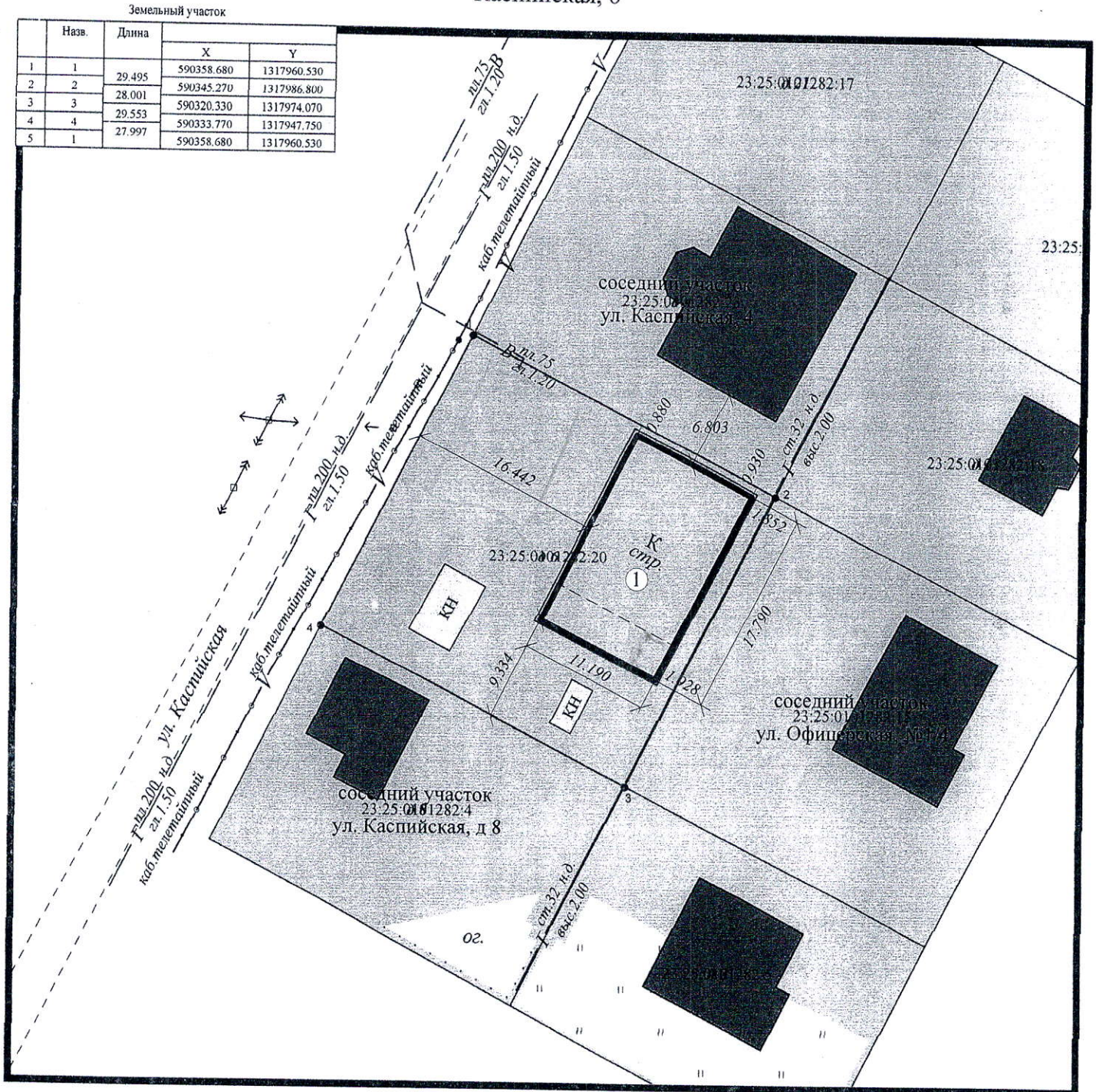


Беляк Н.А.



4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с КН 23:25:0101282:20

Находится по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Каспийская, 6



Масштаб 1:500  
в 1 сантиметре 5 метров

① - Площадь застройки реконструируемого одноэтажного жилого дома = 199 кв.м.

Исполнитель:

ЦПНОЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО Кадастровый инженер Беляк Н.А.



06.08.2020 г.