

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 26.10.2009 № 1141

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 8 Марта, 8/1

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», 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 Степчиной Светлане Александровне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица 8 Марта, 8/1, а именно, при реконструкции жилого дома на расстоянии 2,2метра от смежного земельного участка по улице 8 Марта, 6.

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-ahtarsk.ru>.

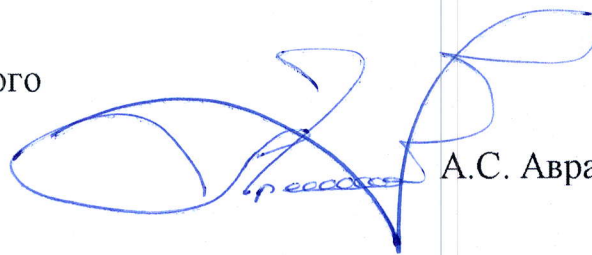
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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

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

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
г.Приморско-Ахтарск, улица 8 марта, 8/1

*г.Приморско-Ахтарск
2020г.*

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

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

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
г.Приморско-Ахтарск, улица улица 8 марта, 8/1

Главный инженер проекта



И.И.Котомцева

г.Приморско-Ахтарск
2020г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО “КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в Саморегулируемой организации кадастровых инженеров

НП000315

“22” ноября 2013г.

Настоящим утверждается, что

Котомцева Ирина Ильинична

квалификационный аттестат кадастрового инженера 23-11-344
является членом Саморегулируемой организации некоммерческого партнёрства
“Кадастровые инженеры юга”

Основание выдачи свидетельства:
Решение Президиума Саморегулируемой организации некоммерческого партнёрства
“Кадастровые инженеры юга” протокол № 11 от “22” ноября 2013г.

Генеральный директор

Высокинская Г. Д.

в реестре саморегулируемых организаций № 0266
“22” июня 2012 г.

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

Согласно схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемой реконструкции жилого дома, предоставленной Степчиной Светланой Александровной, этажность, процент застройки, минимальный отступ от фасадной границы участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий), соответствуют регламенту зоны

Ж-1Б Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

1. По соблюдению противопожарных норм:

Проектируемая реконструкция индивидуального жилого дома (далее ОКС) включает в себя строительство пристройки к одноэтажному жилому дому. Возводимые стены и перегородки из пеноблока снаружи из пустотелого кирпича степени огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности СО.

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 параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, планируется реконструкция одноэтажного жилого дома на удалении 2,2м от межи с соседним земельным участком по улице 8 марта, д.6.

Стены пристройки проектируется возводить внутри из пеноблока, снаружи из негорючего кирпича.

В качестве утеплителя может применяться негорючая минеральная вата, стекловолокно или пенополистирол, который относится к категории самозатухающих материалов. Это в значительной мере уменьшает возгораемость стен и скорость распространения огня.

Реконструируемое здание не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы 8 марта.

На основании вышеуказанного:

Собственником рассматриваемого земельного участка необходимо предусмотреть противопожарные мероприятия в соответствии со СП 4.13130.2013.

Таким образом, при реконструкции, 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 непрямая просматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Реконструируемое здание имеет параметры 10,1x6,1+2,2x3,0+4,5x5,0м Окна

выходящие на соседние здания по улице 8 марта, д.6 и д.8 планируется разместить таким образом, чтобы обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Так как при реконструкции не планируется возведения второго этажа и расстояние до жилого дома по улице 8 марта, д.6-3,1м а по улице 8 марта, д.8- 17,4м то инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседнем земельном участке, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82- «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»

Подлежащий реконструкции жилой дом попадает в охранную зону электрических сетей. В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. N160) «10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений"

Однако проектируемая пристройка будет возводиться позади существующего жилого дома и не попадет в охранную зону электросетей.

Таким образом, при реконструкции жилого дома, с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, 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., «до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м.

Неблагоприятными условиями для застройки является конфигурация земельного участка. По красной линии ширина земельного участка составляет 12,43м. Однако далее земельный участок суживается и в месте планируемой реконструкции его ширина 11,8м.

Проектируемая пристройка продолжает стену существующего здания. Его местоположение на земельном участке также следует считать неблагоприятным исходным фактором.

Этажность проектируемого жилого дома, процент застройки земельного участка 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 застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.8 марта, д.8/1 а также:

-при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

-при вынесении решения администрации Приморско-Ахтарского городского поселения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

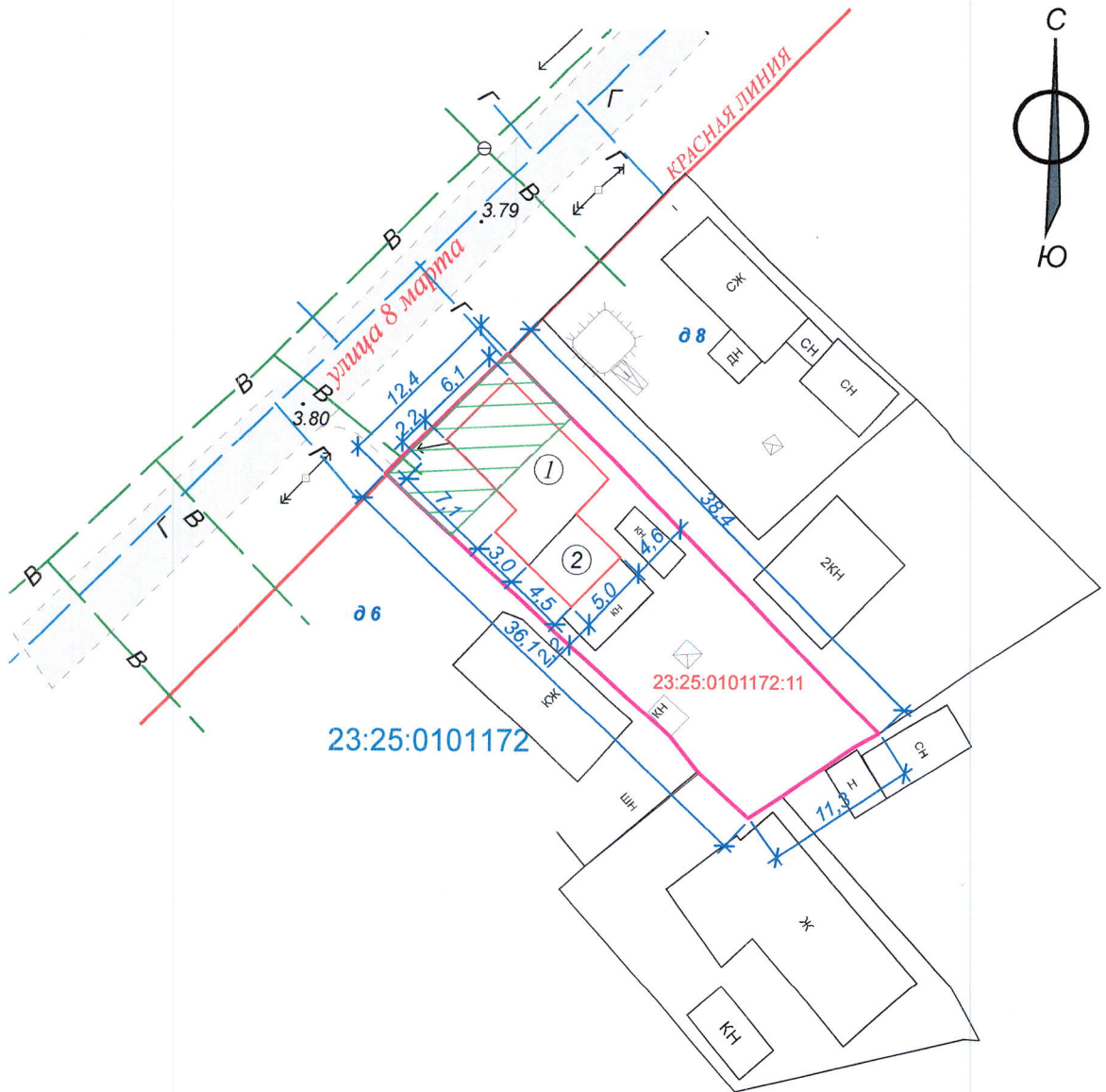
разрешенного строительства;

Отступ от межи с земельным участком по улице 8 марта, д.6 можно сократить до 2,2м. У заказчика имеется нотариальное согласие заинтересованного лица.

Вывод:

Учитывая изложенное, исходя из исследования схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемой реконструкции жилого дома, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции жилого дома, проектируемого по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.8 марта, д.8/1 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступа от межи с земельным участком по улице 8 марта, д.6 - 2,2м, соответствует требованиям технических регламентов и СНИПов.

**Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства по адресу:
г. Приморско-Ахтарск, ул.8 марта, д.8/1**



Экспликация:

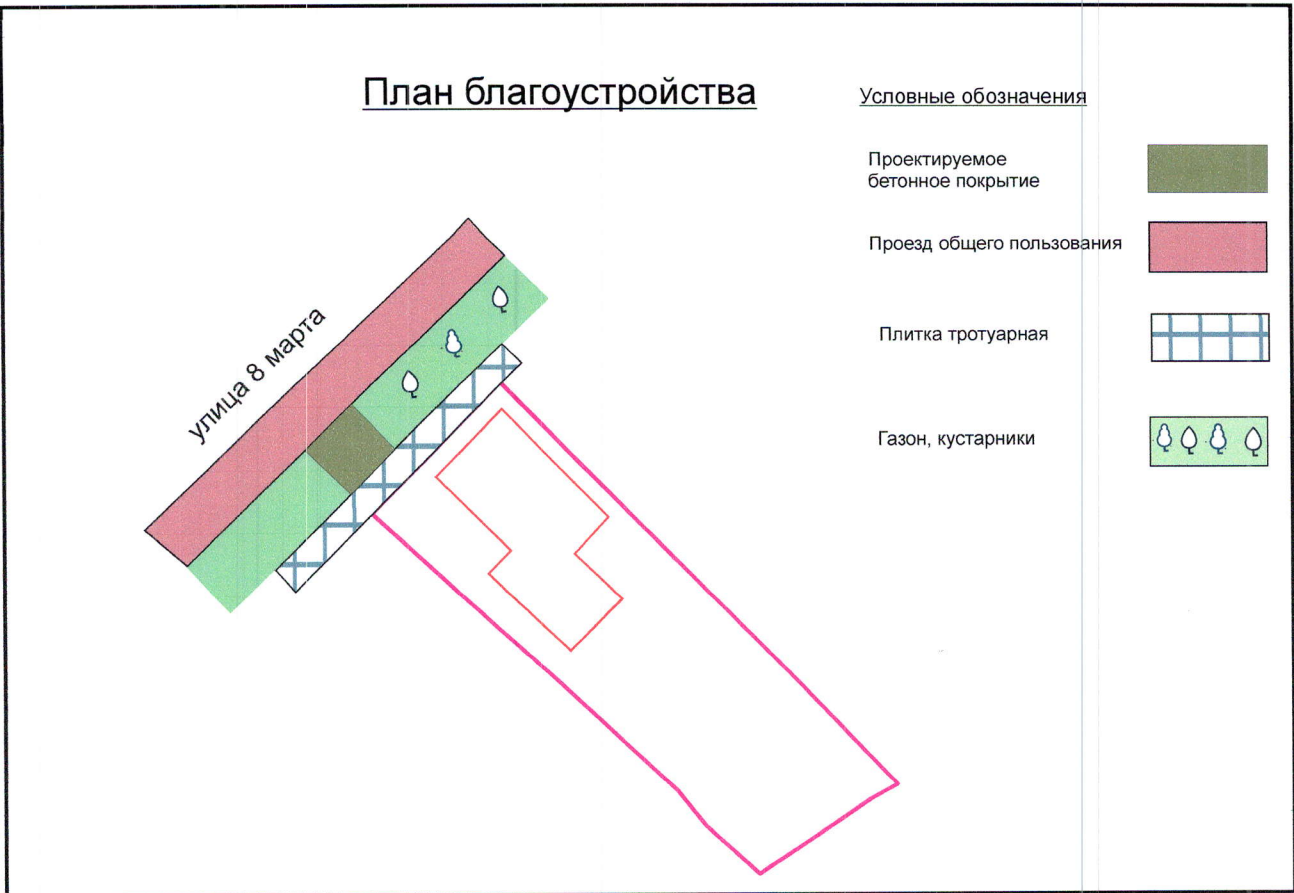
1. Существующий одноэтажный жилой дом - 67,9 кв.м
 2. Проектируемая пристройка - 22,5 кв.м
- Площадь застройки жилого дома - 90,4 кв.м

Условные обозначения

- Границы земельного участка
- Границы реконструкции ОКС
- Номер объекта
- Водопровод
- Электролиния существующая
- Газопровод существующий
- Границы охранной зоны электросетей

				2020 г.		
Должность	фамилия	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул.8 марта, д.8/1		
	Котомцева И.И.	<i>И.И. Котомцева</i>	25.09			
				Заказчик:		
				Степчина Светлана Александровна		
				М	ЛИСТ	ЛИСТОВ
				1:500	i	2
				ИП Котомцева И.И.		

План благоустройства



Условные обозначения

- Проектируемое бетонное покрытие 
- Проезд общего пользования 
- Плитка тротуарная 
- Газон, кустарники 

Технико-экономические показатели:

Наименование	Показатель
Площадь земельного участка	431 кв. м
Площадь застройки жилого дома	67,9 кв. м
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Площадь допустимой застройки земельного участка	159,0 кв. м
Процент застройки земельного участка	25%

Ситуационный план



Место расположения земельного участка
Территориальная зона Ж-1Б

				2020 г.		
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. 8 марта, д. 8/1		
Кадастровый инженер	Котомцева И. И.	<i>[Signature]</i>	25.03			
План благоустройства. Технико-экономические показатели.				Заказчик:		
				Степчина Светлана Александровна		
				М	ЛИСТ	ЛИСТОВ
				1:500	2	2
				ИП Котомцева И.И.		



Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства при
реконструкции индивидуального жилого дома по адресу:
Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
город Приморско-Ахтарск, ул.8 марта, д.8/1
кадастровый номер 23:25:0101172:32

*г.Приморско-Ахтарск
2020г*

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции индивидуального жилого дома

Согласно геодезических изысканий произведенных в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101172:32 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.8 марта, д.8/1 и в результате нанесения результатов на кадастровую карту выявлено, что ОКС находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы-Ж-1Б

Пояснительная записка

Технико-экономические показатели земельного участка:

<i>Площадь земельного участка</i>	<i>-431 кв.м</i>
<i>Площадь застройки реконструируемого ОКС</i>	<i>-90,4кв.м</i>
<i>Площадь застройки земельного участка</i>	<i>-108,6 кв.м</i>
<i>Процент застройки земельного участка</i>	<i>-25%</i>
<i>Этажность реконструируемого ОКС</i>	<i>- 1</i>
<i>Подземных этажей</i>	<i>- 0</i>
<i>Высота реконструируемого ОКС</i>	<i>-7,0 м</i>
<i>Назначение реконструируемого здания</i>	<i>- жилое</i>

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства : индивидуальный жилой дом

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЛЬНОГО УЧАСТКА ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

На земельном участке по улице 8 марта, д.8/1 планируется реконструкция одноэтажного жилого дома. Предполагается строительство пристройки и ее обкладка снаружи кирпичом.

Расстояние до смежного земельного участка до проектируемой реконструкции составит -2,2м. Земельный участок сужается на удалении от красной линии. Его конфигурация и изначальная застройка неблагоприятны для реконструкции.

Согласно ст.40 Градостроительный кодекса Российской Федерации

«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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства".

Реконструкция индивидуального жилого дома требует больших материальных затрат. Собственник земельного участка — Степчина Светлана Александровна планирует строительство пристройки с целью улучшения жизненных условий.

При реконструкции здания пристройка будет возводиться путем достраивания капитальных стен существующего здания, продлевая их в глубь участка. Стены пристройки капитальные, внутри из пеноблока снаружи кирпичные. Кровля проектируется из металлопрофиля. Будет оборудована устройствами для снегозадержания, желобами и водосточными трубами для водоотведения.

Процент застройки земельного участка изменится с 25% до 30%.

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства проектируемой реконструкции жилого дома - 2,2м до межи со смежным земельным участком по улице 8 марта, д.б.

ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия:

-Создание проектных уклонов исключая 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 отмостки по периметру индивидуального жилого дома, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, 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 участка, минимальный объем земляных работ. 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 землю общего пользования. 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.

Перед началом реконструкции под площадями проезда, отмостки рекомендуется снять почвенно-растительный слой на глубину 0,5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода. 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 принять шириной 0,5м.

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

ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РЕКОНСТРУКЦИИ

Подготовка территории к застройке 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 реконструкции, отключения газоснабжения на вводе его на территорию и продувки отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключения водопровода, канализации, электросетей и связи на вводах на земельный участок.

ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется при реконструкции жилого дома возвести стены, выполненные из пеноблока с обкладкой кирпичом, что обеспечит его огнестойкость. Кровля планируется из пожаробезопасного металлопрофиля.

Кроме того, необходимо:

- Строго соблюдать требования по проводке электроэнергии, поддержание ее рабочего состояния в исправном виде;
- Обработать деревянные элементы конструкции дома специальными растворами, которые повышают устойчивость к возгоранию;
- Соблюдать пожаробезопасные требования в процессе строительства;
- Строго соблюдать правила установки и использования бытовых приборов, отопительных и газовых устройств;
- Соблюдать требования пожарной безопасности ежедневно всеми жильцами дома.

Проектируемая реконструкция не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы 8 марта.



Ирина Ильичина / Ирина Ильичина/