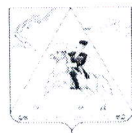


ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от 14.05.2020 № 494

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 Октябрьская, 107**

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 Цыганок Светлане Олеговне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Октябрьская, 107, а именно, при строительстве одноэтажного жилого дома на расстоянии 1 метра от смежного земельного участка по улице Октябрьской, 107/1 и на расстоянии 1 метра от смежного земельного участка по улице Октябрьской, 109/1.

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

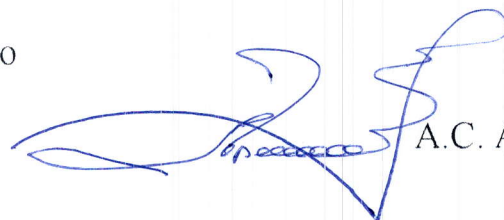
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела по архитектуре и капитальному строительству администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности  
главы Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района

А.В. Сошин

Начальник отдела по архитектуре  
и капитальному строительству  
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 Октябрьская, 107

*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](mailto: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 Октябрьская, 107

Главный инженер проекта



И.И.Котомцева

г.Приморско-Ахтарск  
2020г.



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 проектируемого индивидуального жилого дома, предоставленной Цыганок Светланой Олеговной, этажность, процент застройки, минимальный отступ от фасадной границы участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий), соответствуют регламенту зоны Ж-1А **Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

1. По соблюдению противопожарных норм:

Проектируемый индивидуальный одноэтажный жилой дом на земельном участке по адресу: город Приморско-Ахтарск, ул. Октябрьская, 107 принят размерами в плане 12,3х8,3м, 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, планируется строительство одноэтажного жилого дома на расстоянии 1,0м от межи со смежными земельными участками по улице Октябрьская, 107/1 и Октябрьская, 109/1.

При строительстве стены и простенки планируется выполнять из огнебезопасного пустотелого кирпича. Для повышения предела стойкости к огню планируется выполнить огнезащитную пропитку деревянных брусьев стропильной системы. Утеплитель кровли для теплоизоляции стен, фронтонов, конструктивной огнезащиты сгораемых конструкций планируется из негорючих рулонных материалов, изготовленных из минеральной ваты, базальтового волокна. Кровли -из негорючей битумной черепицы, либо металлочерепицы. Для внутренних перегородок, отделки стен, потолков использовать огнестойкий гипсокартон.

Проектируемое здание не ограничит доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы Октябрьской.

На основании вышеуказанного:

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

Таким образом, при строительстве одноэтажного жилого дома, 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».

Проектируемый жилой дом принят размерами в плане 12,3х8,3м метров. Планируется расположить жилой дом в глубине участка. Таким образом, здание будет располагаться далеко за линией существующей жилой застройки. Следовательно обеспечивается 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, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82-«Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»

Проектируемое здание не попадает в охранные зоны городских сетей.

Таким образом, при строительстве 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., нормативное расстояние от проектируемого индивидуального жилого дома до границы смежного участка составляет 3,0м. Однако, небольшая ширина земельного участка-14,14м вынуждает собственника при закладке здания приблизиться на 1,0м к меже с земельным участком по улице Октябрьской, 107/1 и на 1,0м к меже с земельным участком по улице Октябрьской, 109/1.

Согласно правил землепользования, ст.18 п.1

«1. 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.» Таким образом расстояние от проектируемого ОКС до смежных земельных участков может быть уменьшено при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

У заказчика имеются нотариальные согласия всех заинтересованных лиц.

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, для соблюдения градостроительных норм застройки при рассмотрении схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул. по улице Октябрьской, 107, 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 смежных земельных участков можно сократить на 1,0м

Вывод:

Учитывая изложенное, исходя из исследования схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемого ОКС, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве одноэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Октябрьская, 107, испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступов от смежных земельных участков на 1,0м соответствует требованиям технических регламентов и СНИПов.



**Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства по адресу:  
г. Приморско-Ахтарск, ул. Октябрьская, 107**



**Экспликация:**

1. Существующий одноэтажный жилой дом (перевод в нежилое)
2. Магазин
3. Летняя кухня
4. Строительство одноэтажного жилого дома  
Площадь застройки жилого дома- 102,1 кв.м

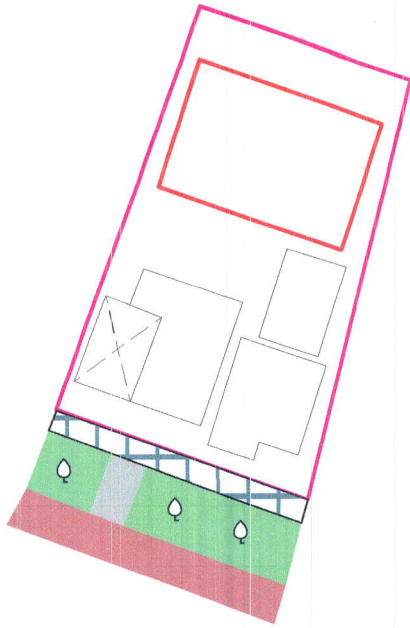
**Условные обозначения**

- Границы земельного участка
- Границы проектируемого ОКС
- ① Номер объекта
- В — Водопровод
- Г — Газопровод существующий
- К — Канализация существующая
- (with circles) — Электролиния существующая

			2020 г.		
Должность	Фамилия	Подпись	Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Октябрьская, 107		
Кадастровый инженер	Котомцева И.И.	17.09.20			
Условные обозначения. Экспликация.			Заказчик:	М	ЛИСТ
			Цыганок Светлана Олеговна	1:500	1
			ИП Котомцева И.И.		



## План благоустройства



### Условные обозначения

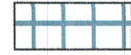
Проектируемое  
бетонное покрытие



Проезд общего пользования



Плитка тротуарная



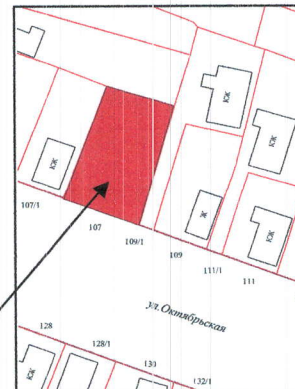
Газон, кустарники



### Технико-экономические показатели:

Наименование	Показатель
Площадь земельного участка	419 кв.м
Площадь застройки жилого дома	102,1 кв.м
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Площадь допустимой застройки земельного участка	177,0 кв.м
Процент застройки земельного участка	25 %

### Ситуационный план



Место расположения  
земельного участка  
Территориальная зона Ж-1А

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	2020 г.		
Кадастровый инженер	Котомцева И.И.	<i>И.И. Котомцева</i>	24.08.2020	Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Октябрьская, 107		
План благоустройства. Технико-экономические показатели.				М	ЛИСТ	ЛИСТОВ
				1:500	2	2
				Заказчик: Должник Светлана Олеговна		
				ИП Котомцева И.И.		





Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Октябрьская, 107

*г.Приморско-Ахтарск  
2020г.*

## ***Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства***

Согласно геодезических изысканий произведенных в отношении земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Октябрьская, 107 и в результате нанесения результатов на кадастровую карту выявлено, что земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101128:32 находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами — Ж-1А

### **Пояснительная записка**

#### ***Технико-экономические показатели земельного участка:***

<b><i>Площадь земельного участка</i></b>	<b><i>-419 кв.м</i></b>
<b><i>Площадь застройки проектируемого ОКС</i></b>	<b><i>-102,1 кв.м</i></b>
<b><i>Площадь застройки земельного участка</i></b>	<b><i>-103,4 кв.м</i></b>
<b><i>Процент застройки земельного участка</i></b>	<b><i>-25,0%</i></b>
<b><i>Этажность проектируемого ОКС</i></b>	<b><i>- 1</i></b>
<b><i>Подземных этажей</i></b>	<b><i>- 0</i></b>
<b><i>Высота проектируемого ОКС</i></b>	<b><i>-7,0 м</i></b>
<b><i>Назначение проектируемого ОКС</i></b>	<b><i>- жилое</i></b>

### **ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Согласно сведений генплана Приморско-Ахтарского городского поселения земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101128:32 площадью 419 кв.м по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, ул.Октябрьская, 107 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами-Ж-1А.

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

### **ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТИКА, ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

Земельный участок по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, ул.Октябрьская, 107 имеет ширину фасадной части 17м. В передней части располагается существующий жилой дом, который с учетом нового строительства собственник желает перевести в летнюю кухню.

Строительство нового жилого дома планируется в глубине участка на расстоянии 15,6м от красной линии. В месте предполагаемого строительства ширина участка еще меньше-14,14м. На соседних земельных участках в этом месте капитальных строений нет.

Согласно правил землепользования расстояние от проектируемого ОКС до смежного земельного участка может быть уменьшено при получении застройщиком разрешения на



отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Согласно п. 12.36 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» указанные расстояния допускается уменьшать при выполнении соответствующих технических мероприятий, обеспечивающих требования безопасности и надежности.

В непосредственной близости от проектируемого здания отсутствуют капитальные строения. Собственник, тем не менее, заручился нотариальным согласием смежных землепользователей и предусмотрел строительство с учетом требований пожарной безопасности.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проектируемого ОКС -1,0м от межи со смежным земельным участком по улице Октябрьской, 107/1 и 1,0м от межи со смежным земельным участком по улице Октябрьской, 109/1

### 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 отмостки по периметру индивидуального жилого дома и присоединяемого гаража, устройства площадки для стоянки личного автотранспорта, 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 СНиП 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 необходимо свести на заднюю часть земельного участка ( в огород).

Жилой дом и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Требуется предусмотреть организованный сток воды с кровли, так как между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние менее - 4 м.

Перед началом строительства 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 строения 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.

## ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ К ЗАСТРОЙКЕ

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, теплоснабжения, электросетей и связи на вводах на земельный участок. Демонтировать подлежащие сносу объекты.

## ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется при строительстве жилого дома возвести огнестойкие стены и перегородки- пустотелый кирпич. Кровля из негорючей битумной черепицы, либо металлочерепицы.

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.

Проектируемый ОКС не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны проезда от улицы Октябрьской.

  И.И.Котомцева/