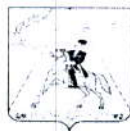


ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 27.06.2009 № 204

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 Пролетарская, 135**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 21 мая 20/09 года № 462 «Об утверждении положения о публичных слушаниях в Приморско-Ахтарском городском поселении Приморско-Ахтарского района», Уставом Приморско-Ахтарского городского поселения 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 Гавецкой Елене Викторовне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Пролетарская, 135, а именно, при реконструкции индивидуального жилого дома с планируемой нежилой пристройкой (летней кухней) на расстоянии 1,3 метра от красной линии улицы Пролетарской, на расстоянии 0,36 метра от смежного земельного участка по улице Пролетарской, 137.

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 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 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.

Глава Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района

В.А. Белик

Начальник отдела по архитектуре
и капитальному строительству
администрации Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района



А.С. Авраменко

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
ВАРИВОДА СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ

353865, Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Комсомольская, 66

(8-861-43) 3-19-06; Моб. тел:8-918-467-0-666



«УТВЕРЖДАЮ»
ИП «Варивода С.Н.»
Варивода С.Н.
«04» февраля 2020 г.

ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ
РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(РЕКОНСТРУКЦИИ)

одноэтажного индивидуального
жилого дома, с планируемой не жилой пристройкой
(летней кухней)

Расположенного по адресу: Краснодарский край, Приморско-
Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, д.135,
кадастровый номер 23:25:0101099:23

Техническое заключение составлено: 04.02.2020 г.

Заказчик: Гавецкая Е.В.

2020 г.



ИП «Варивода С.Н.» (ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ВАРИВОДА СЕРГЕЙ НИКОЛАЕВИЧ) является членом Саморегулируемой Организации Ассоциации «Союз Профессиональных Строителей» СРОА «СПС ЮР».

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок принадлежит на праве собственности г-р. Гавецкой Е.В. и расположен по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, д. 135.

Согласно данным публичной кадастровой карты, земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, д. 135, площадью 291 кв. м. с кадастровым номером 23:25:0101099:23 имеет вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, утвержденными 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 22 августа 2019 года № 414 (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 17 июня 2019 года № 400, земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101099:23 расположен в зоне Ж-1А/1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами, рекомендуемая для размещения малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки).

Согласно ПЗЗ в вышеуказанной зоне на земельных участках с видом разрешенного использования: блокированная жилая застройка
Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2000 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 - 14 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. Гавецкая Е.В. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) индивидуального одноэтажного жилого дома, с планируемой нежилой пристройкой (летней кухней), размером 6,10x9,93x1,16x3,74x7,21x13,75м. (согласно схемы).

с отступом – 1,30 м. от красной линии;

с отступом – 0,36 м. от границы со смежным ЗУ по адресу: ул. Пролетарская, 137

Рассматриваемый ОКС возведен в 1953 году.

Строительство (реконструкция) одноэтажного индивидуального жилого дома, с планируемой нежилой пристройкой (летней кухней), планируется по границам существующего объекта капитального строительства обладающего идентичными параметрами в части отступов от границы земельного участка.

Строительство (реконструкцию) индивидуального одноэтажного жилого дома, с планируемой нежилой пристройкой (летней кухней), планируется заказчиком с целью уменьшения площади жилого дома, и отделения его части для перевода в нежилую пристройку (летнюю кухню). Проектными решениями принято выполнить глухую перегородку, отделив две жилых комнаты от общего

жилого дома, а так же заменить оконный проем на дверной с целью возможности доступа в образующиеся отдельные помещения.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101099:23, площадью – 291 кв. м. расположенный по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул.Пролетарская, д.135, ранее имел вид разрешенного использования: индивидуальная жилая застройка, при котором минимальная площадь земельных участков, в зоне Ж-1А/1, согласно ПЗЗ, 300 кв. м.

Технико-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями от предельных параметров.

1	Планируемая площадь застройки земельного участка жилым домом	60,6 м ²
2	Фактическая площадь застройки земельного участка жилым домом	88,0 м ²
3	Фактическая высота жилого дома	8 м
4	Планируемая высота жилого дома	8 м
5	Фактическая этажность жилого дома	1
6	Планируемая этажность жилого дома	1
7	Подземных этажей	0
8	Фактический процент застройки земельного участка жилым домом	30,2%
9	Планируемый процент застройки земельного участка жилым домом	20,8%
10	Планируемый процент застройки земельного участка	39,3%
11	Фактический процент застройки земельного участка	39,3%
12	Фактическая площадь застройки земельного участка вспомогательными строениями	26,5 м ²
13	Планируемая площадь застройки земельного участка вспомогательными строениями	53,9 м ²

Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров.

Строительство (реконструкция) одноэтажного индивидуального жилого дома, с планируемой нежилой пристройкой (летней кухней), планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1. Строительство (реконструкция) одноэтажного индивидуального жилого дома, с планируемой нежилой пристройкой (летней кухней), планируется по границам существующего объекта капитального строительства обладающего идентичными параметрами в части отступов от границы земельного участка.

2. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101099:23, площадью – 291 кв. м. расположенный по адресу:

Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, д.135, ранее имел вид разрешенного использования: индивидуальная жилая застройка, при котором минимальная площадь земельных участков, в зоне Ж-1А/1, согласно ПЗЗ, 300 кв. м. Таким образом можно сделать вывод, что ранее данный земельный участок был меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

3. На смежных и на рассматриваемом участках (е) расположены и эксплуатируются объекты капитального строительства с независимой друг от друга системой инженерного обеспечения. Взаиморасположение существующих объектов капитального строительства в границах земельных участков №133,135, 137, по ул. Пролетарская, в непосредственной близости друг от друга не позволят организовать безопасную раздельную эксплуатацию зданий в случае строительства (реконструкции) в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в виду обязательного сохранения противопожарных разрывов между зданиями согласно СП4.13130-2013. «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным решениям». СанПиН 2.1.2.2645-10. «Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении». Согласно санитарным правилам и нормам СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территории».

4. Строительство (реконструкция) одноэтажного индивидуального жилого дома, с планируемой нежилой пристройкой (летней кухней), является необходимостью для улучшения бытовых условий проживания собственника. Размещение объекта капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства (согласно схемы планируемого к строительству или реконструкции 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).

Благоустройство и инженерные сети.

Отмостки вокруг строения приняты шириной 1 м. Вдоль участка выполнить тротуар шириной 1,5 м для двухстороннего пешеходного движения. 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 ул. Пролетарская.

Приложение: 4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101099:23 (на топооснове).

1	ИП в виде комнаты в Б.П.ИИ. доме, кадастровый номер участка	416717304013421 11.01.2011
Система в границах участка		
2	ИП в виде комнаты в Б.П.ИИ. доме, кадастровый номер участка	416717304013421 12.04.2011
Система в границах участка		
3	ИП в виде комнаты в Б.П.ИИ. доме, кадастровый номер участка	416717304013421 12.01.2011
Система в границах участка		
4	ИП в виде комнаты в Б.П.ИИ. доме, кадастровый номер участка	416717304013421 06.11.2016
Система в границах участка		
5	ИП в виде комнаты в Б.П.ИИ. доме, кадастровый номер участка	416717304013421 01.09.2012

ИП Варивода С.Н.
Выписка из реестра членов
саморегулируемой организации
№ 635 от 28.12.2017 года
г.Приморско-Ахтарск,
ул. Комсомольская, 66
ИНН 234701510918

Гавецкой Елене Викторовне

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

Уважаемая Елена Викторовна!

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить документ подтверждающий, что проведение запланированной Вами реконструкции одноэтажного индивидуального жилого дома, с планируемой нежилой пристройкой (летней кухней), общей площадью 88,0 кв.м на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101099:23, площадью 291 кв.м по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, 135, соответствует техническим регламентам, поясняем следующее, исходя из части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в

соответствии с земельным и иным законодательством РФ. ~~Разрешение на~~
строительство дает застройщику право осуществлять строительство,
реконструкцию объекта капитального строительства.

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.

В соответствии с частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, утвержденными 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 22 августа 2019 года № 414 (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 17 июня 2019 года № 400, земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101099:23 расположен в зоне Ж-1А/1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами, рекомендуемая для размещения малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки).

Согласно кадастровой выписки №23/ИСХ/18-2571897 от 28.12.2018г. земельный участок площадью 291 кв. м. с кадастровым номером 23:25:0101099:23 имеет вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/2000 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 - 14 м;

Согласно СП 55.133330.2011 «Дома жилые многоквартирные», пункт 6.3, к одно-и двухэтажным домам требования по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности не представляются.

Согласно СП 52.133330.2011 «Естественное и искусственное освещение», исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме.

Согласно данным схемы планируемого строительства (реконструкции) объекта капитального строительства на топографической основе с обозначением места размещения планируемого объекта капитального строительства, по ул. Пролетарская проходят сети электроснабжения, водопровод, канализация. Транзитные инженерные сети через рассматриваемый земельный участок не проходят.

Проектируемое строительство не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Учитывая изложенное, реконструкция одноэтажного индивидуального жилого дома, с планируемой нежилой пристройкой (летней кухней), с *отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства* в границах рассматриваемого участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, 135, с отступом – 1,30 м. от красной линии, 0,36 м от границы со смежным ЗУ по адресу: ул. Пролетарская, 137, и без изменения границ застройки с сохранением привязок к ЗУ *соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.*

Инженер строительного контроля
(эксперт)



Бойко К.В.



Варивода С.Н.



4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101099:23

существующий жилой
ОКС S=88.0 м²

Уточненные координаты
земельного участка

Назв.	Длина	x	y
1	н1	590198.00	1314699.99
2	н2	590197.06	1314711.01
3	н3	590169.99	1314702.93
4	н4	590173.69	1314692.65
5	н1	590198.00	1314699.99

планируемый жилой
ОКС S=60.6 м²

планируемая летняя
кухня S=27.4 м²

Условные обозначения:
→ 3.21 ← — привязка ОКС к границам ЗУ
и габаритные размеры ОКС, м.

Примечания:

Система координат: МСК - 23
Площадь ЗУ - 291.0 м²

Фактическая площадь застройки ЗУ жилым ОКС - 88.0 м²

Планируемая площадь застройки ЗУ жилым ОКС - 60.6 м²

Фактическая площадь застройки ЗУ вспомогательными строениями - 26,5 м²

Планируемая площадь застройки ЗУ вспомогательными строениями - 53,9 м²

Фактическая этажность жилого ОКС - 1 этаж.

Планируемая этажность жилого ОКС - 1 этаж.

Земельный участок расположенный по адресу:
Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул.Пролетарская,
135, с кадастровым номером 23:25:0101099:23

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Инж. геод.		Бойко К.В.			04.02.2020

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101099:23

Стадия	Лист	Листов
	1	1

ПУ "Приморско-Ахтарский" Тимашевского районного отделения Южного филиала АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"