

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 15.03.2011 № 238

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 Первомайская, 125-127**

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, 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 Ляху Александру Владимировичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Первомайская, 125-127 для строительства индивидуального трех этажного жилого дома, определив отступ от границы смежного земельного участка по улице Первомайская, 129 — 2,0 метра, от красной линии улицы Первомайской — 4,0 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.azovskiezori.ru и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarsk.ru>.

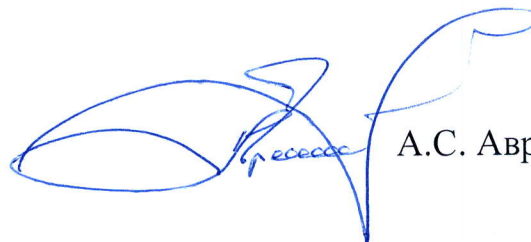
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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

**Обоснование необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров для строительства
индивидуального жилого дома**

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,
ул. Первомайская, д. 125-127

Кадастровый номер земельного участка: 23:25:0101073:7

Заказчик: Лях А.В.Лях

г. Приморско-Ахтарск
2021г.

Пояснительная записка

Мне, Лях Александру Владимировичу, принадлежит на праве собственности земельный участок общей площадью 1065 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101073:7, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Первомайская, д. 125-127, 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 27.12.2019г. № 46 «Об утверждении правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского района» в редакции от 11.12.2020г. № 133, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1А – Зона застройки индивидуальными жилыми домами 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 запланировано строительство трехэтажного жилого дома (согласно схеме)

с отступом – 2.0 м. от совместной межи с земельным участком № 129 по улице Первомайская (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка)
с отступом – 4.0 м. от территории общего пользования по улице Первомайская, г. Приморско-Ахтарск

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

- площадь застройки – 235.3 кв.м.;
- максимальная высота жилого дома – 12 м.;
- количество этажей – 3 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом;
- процент застройки земельного участка с проектируемым жилым домом – 38%.

Объемно планировочное решение планируемого к строительству индивидуального жилого дома разрабатывается с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектированного индивидуального жилого дома обусловлена составом семьи. Расчетные габаритные размеры проектированного жилого дома соответствует объемно планировочными решениями, что 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».

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

Ширина рассматриваемого земельного участка по фасаду составляет 23.9 м. Ширина планируемого трехэтажного жилого дома составляет 15.8 м., расстояние между совместной межей по ул. Первомайская, д 123 и планируем трехэтажным жилым домом составляет 5.6 м., для проезда пожарной техники в глубь двора к второму жилому дому для родителей из чего следует вывод, что для обеспечения соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, ширину жилого дома необходимо сократить, что приведет к нарушению целостности планируемого жилого дома и в связи с этим не позволяет организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома. Габариты и геометрия планированного жилого дома не позволяет его разместить на земельном участке без нарушений отступов от границы смежного участка, что не позволяет реализовать мое право в полном объеме. Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка –

создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Расположение проектированного индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступом от границы смежного участка по ул. Первомайская № 129 – 2.0 м.) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а также самого проектированного здания в соответствии с требованиями СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Дополнительно сообщая, что на земельном участке, на заднем дворе, ведется строительство жилого дома для родителей. Также будут проводиться работы по озеленению земельного участка и придомовой территории путем высадки плодовых, декоративных деревьев и кустарников.

На земельном участке отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, по границе земельного участка проходят сети газопровода, размещение жилого дома не нарушает режимных охранных зон транзитных инженерных коммуникаций.

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

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градоформирующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляющие предмет охраны исторического наследия, объекты культурного наследия.

На прилагаемой схеме предусмотрено расположение индивидуального трехэтажного 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 запланированного строительства, беря во внимание, что ширина земельного участка не позволяет рациональное его использование в условиях сложившейся застройки, 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 планируемого трехэтажного индивидуального жилого дома с

отступом от границы смежного участка по ул. Первомайская № 129 – 2.0 м. и с отступом от территории общего пользования по ул. Первомайская, г. Приморско-Ахтарск - 4.0 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 01 марта 2021 года
№ 3**

Лях А.В.

Паспорт 03 16 610139

Отделом УФМС России по
Краснодарскому краю в

Приморско-Ахтарском р-не
код подразделения 230-048
24.01.2017г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемый Александр Владимирович

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ - 2,0 метра от совместной межи с земельным участком №129 по улице Первомайская, г. Приморско-Ахтарск, и отступом — 4,0 метра от территории общего пользования по ул. Первомайская, г. Приморско-Ахтарск.

требованиям технических регламентов, для строительства трехэтажного индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, г. Приморско – Ахтарск, ул. Первомайская, д. 125-127, с кадастровым номером 23:25:0101073:7, 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 проектируемому зданию возможен с ул. Первомайская. Проектируемое трехэтажное здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям. Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение проектируемого индивидуального 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 строящегося одноэтажного индивидуального жилого дома с планируемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Директор ЦПЮЭ «Землемер» ООО

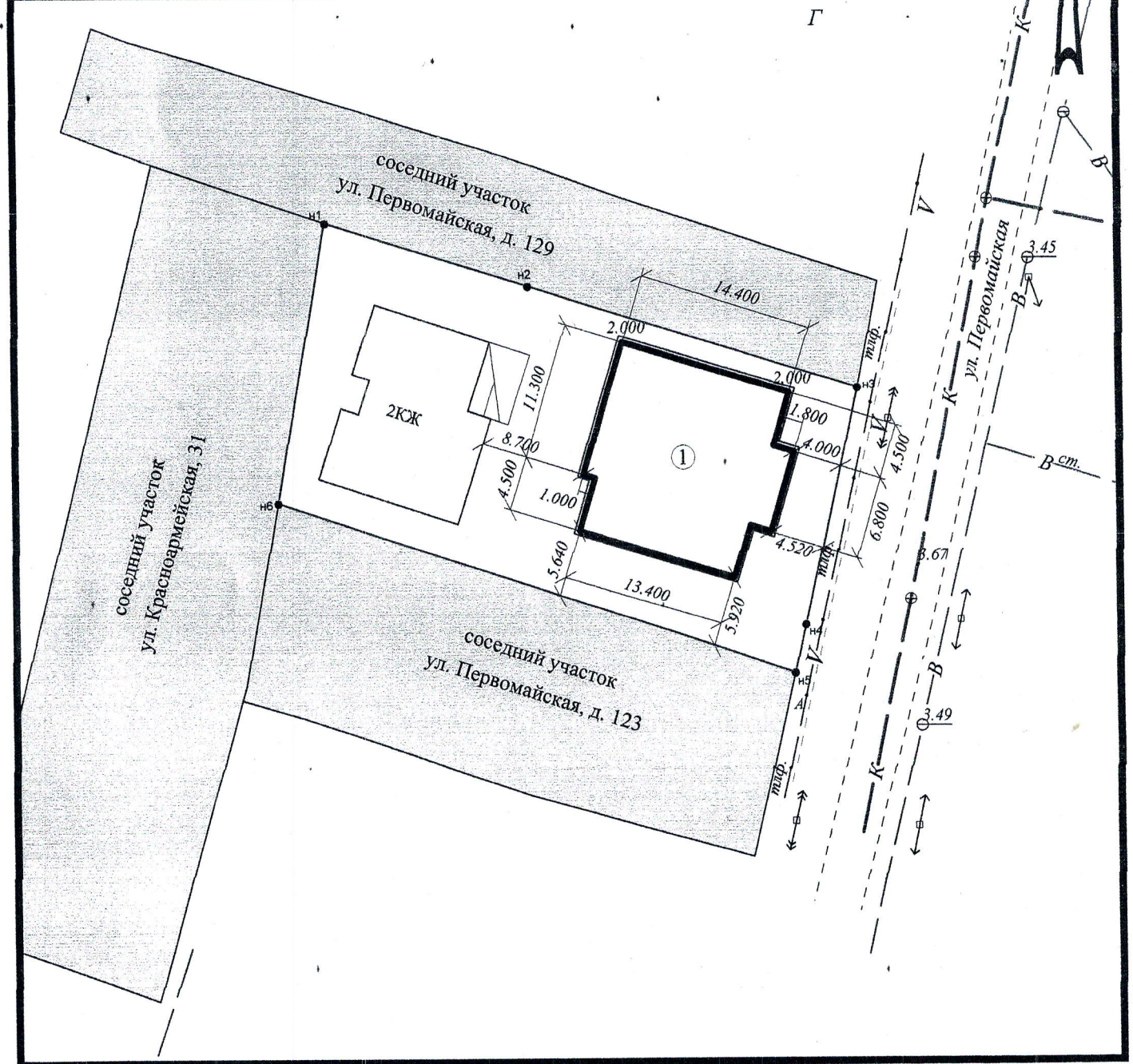


Беляк Н.А.

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с КН 23:25:0101073:7

Находится по адресу: Краснодарский край, р-н. Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Первомайская, д. 125-127

Земельный участок				
№ пп	Назв.	Длина	Координаты	
			X	Y
1	н1	17.495	591466.950	1314753.540
2	н2		591461.800	1314770.260
3	н3	28.553	591453.370	1314797.540
4	н4	19.898	591433.960	1314793.160
5	н5	4.020	591430.040	1314792.270
6	н6	45.025	591444.140	1314749.510
7	н1	23.163	591466.950	1314753.540



Масштаб 1:500

① - Площадь застройки проектируемого трехэтажного жилого дома = 235,3 кв.м.

Исполнитель:

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



01.03.2021 г.