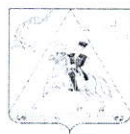


ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от М.В. МВВ № 760

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 Комсомольская, 19**

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 Олейнику Александру Алексеевичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Комсомольская, 19, а именно, при реконструкции одноэтажного жилого со строительством пристройки дома на расстоянии 1,8 метров от смежного земельного участка по улице Кирова, 22, на расстоянии 3 метров от красной линии улицы Комсомольской.

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

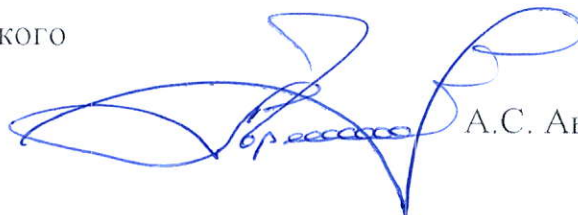
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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. Комсомольская, д. 19

Кадастровый номер земельного участка: 23:25:0101215:26

Заказчик:  А.А.Олейник

г. Приморско-Ахтарск
2020г.

Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 696 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101215:26, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Комсомольская, д. 19, 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 мной запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома с увеличением общей площади, посредством строительства пристройки.

с отступом – 1.8 м. от совместной межи с земельным участком № 22 по ул. Кирова (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка);

с отступом - 3.0 м. от территории общего пользования по ул. Комсомольская;

Расчетные технико-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемыми отклонениями составляют:

- площадь застройки жилого дома с реконструкцией – 142.6 кв.м.;
- максимальная высота жилого дома – 7.0 м.;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом;
- процент застройки земельного участка с реконструируемым жилым домом и хозяйственными постройками – 21.0%.

Планируемый к реконструкции жилой дом возведен до установления действующего градостроительного регламента, а именно 1968г., согласно технического паспорта, выданного Приморско-Ахтарским отделением филиала ГУП КК "Крайтехинвентаризация" от 13.07.2016г. Согласно ст. 36 п. 9 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту осуществляется только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.

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 решение 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 на моем участке зданием, 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 требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны ул. Комсомольская.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории сложившейся застройки, 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.

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, беря во внимание неблагоприятную конфигурацию земельного участка в условиях сложившейся застройки 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 планируемой пристройки к индивидуальному жилому дому с отступом 1.8 м. от границы смежного земельного участка № 22 по ул. Кирова и с отступом от территории общего пользования по ул. Комсомольская – 3.0 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 10 июля 2020 года
№ 11

Олейник А.А.
Паспорт 03 03 757639
Приморско-Ахтарский РОВД
Краснодарского края
код подразделения 232-048
28.11.2002г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемый Александр Алексеевич

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ - 3,0 метра от территории общего пользования по ул. Комсомольская и 1,8 метра от совместной межи с земельным участком №22 по ул. Кирова, требованиям технических регламентов, для реконструкции жилого дома, посредством строительства пристройки, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Приморско – Ахтарск, ул. Комсомольская, д.19 , с кадастровым номером 23:25:0101215:26, 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. Комсомольская. Проектируемая пристройка к жилому зданию 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 ЦПОЭ «Землемер» ООО



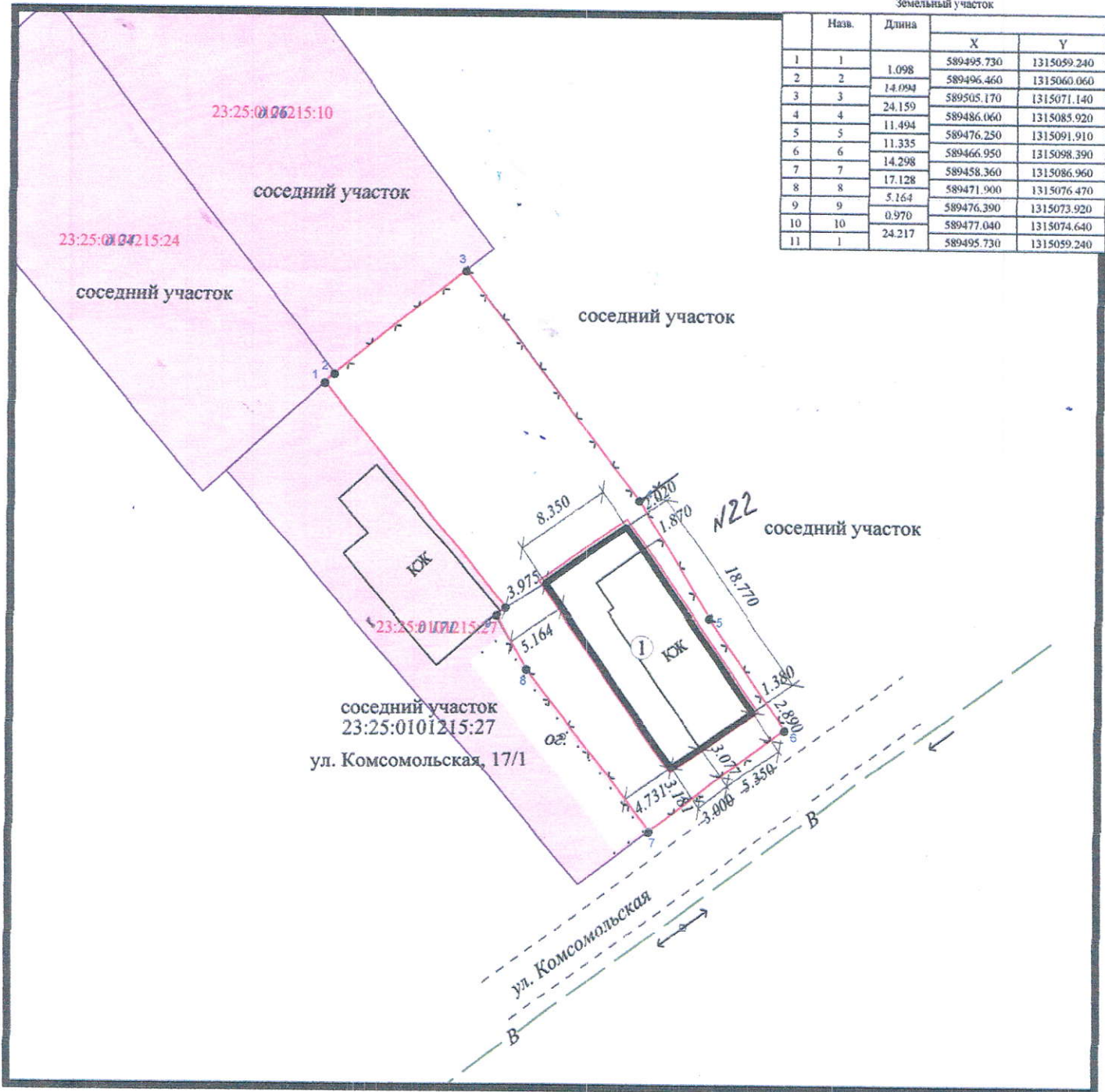
Беяк Н.А.

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с КН 23:25:0101215:26

Находится по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Комсомольская, д. 19

Земельный участок

Назв.	Длина	X		Y	
1	1	1.098	589495.730	1315059.240	
2	2	14.094	589496.460	1315060.060	
3	3	24.159	589505.170	1315071.140	
4	4	11.494	589486.060	1315085.920	
5	5	11.335	589476.250	1315091.910	
6	6	14.298	589466.950	1315098.390	
7	7	17.128	589458.360	1315086.960	
8	8	5.164	589471.900	1315076.470	
9	9	0.970	589476.390	1315073.920	
10	10	24.217	589477.040	1315074.640	
11	1		589495.730	1315059.240	



Масштаб 1:500
в 1 сантиметре 5 метров

① - Площадь застройки реконструируемого одноэтажного жилого дома = 156,8 кв.м.

Исполнитель:

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



09.07.2020 г.