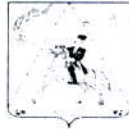


ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 27.06.2009 № 216

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 Кирова, 59**

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 Дорониной Виктории Валерьевне разрешение на отклонение от предельных параметров строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Кирова, 59, а именно, при реконструкции жилого дома со строительством мансарды на расстоянии 1,8 метра от красной линии улицы Кирова, на расстоянии 0,6 метра от смежного земельного участка по переулку Кировскому, 16/1, по границе со смежным земельным участком по переулку Кирова, 61.

2. Отделу по социальным вопросам администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района (Проскураина) 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>.

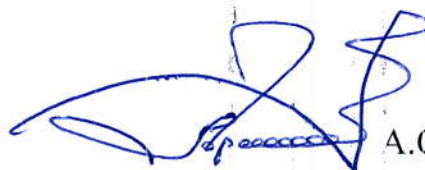
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела по архитектуре и капитальному строительству администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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

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

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,
ул. Кирова, д. 59

Кадастровый номер земельного участка: 23:25:0101222:25

Заказчик:  В.В.Доронина

г. Приморско-Ахтарск
2020г.

Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 320 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101222:25, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Кирова, д. 59, 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 Ж-1Б – 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 нами запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома с увеличением общей площади, посредством строительства мансардного этажа.

по меже с земельным участком № 61 по улице Кирова (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка);

с отступом – 0.6 м. от совместной межи с земельным участком № 16/1 по пер. Кировский (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка);
с отступом - 1.8 м. от территории общего пользования по ул. Кирова.

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

- площадь застройки жилого дома с реконструкцией – 111.4 кв.м.;
- максимальная высота жилого дома – 7.5 м.;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом;
- процент застройки земельного участка с реконструируемым жилым домом и хозяйственными постройками – 49,7%.

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 многоквартирные». Площадь проектируемого второго этажа (мансарды) в жилому дому обусловлена составом семьи. Расчетные габаритные размеры проектируемой мансарды 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.

Геометрия проектируемой мансарды в жилом доме и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома.

На участке расположен и эксплуатируются объект капитального строительства (гараж).

Конфигурация земельного участка и площадью - 320 кв.м., (минимальная нормируемая 600 кв.м.) не позволяет рациональное его

использование без нарушений отступов от границы смежного участка, препятствует эффективному использованию земельного участка при реконструкции индивидуального жилого дома, 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, организации парковочный мест и благоустройства территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции жилого дома со строительством мансарды, учитывая что площадь рассматриваемого земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков 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 реконструируемого индивидуального жилого дома по меже границы смежного земельного участка № 61 по улице Кирова, с отступом от границы смежного земельного участка № 16/1 по пер. Кировский – 0,9 м., с отступом от территории общего пользования по ул. Кирова – 1.8 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 18 февраля 2020 года
№ 3

Доронина В.В.
Паспорт 03 15 147718
Отделом УФМС
Приморско - Ахтарского района,
по Краснодарскому краю
26.09.2015г., код подразделения
230-048

О соответствии техническим регламентам

Уважаемая Виктория Валерьевна

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение по меже с земельным участком № 61 по улице Кирова (имеется нотариальное согласие с собственником земельного участка); с отступом -0.60 метра от совместной межи с земельным участком № 16/1 по пер. Кировский (имеется нотариальное согласие с собственником земельного участка); с отступом – 1.80 метра от территории общего пользования по ул. Кирова, требованиям технических регламентов, для реконструкции индивидуального жилого дома, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, г.Приморско - Ахтарск, ул. Кирова, д. 59, с кадастровым номером 23:25:0101222:25, 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;

- б) наличие помещений с постоянным пребыванием людей – для постоянного проживания;
- 7) уровень ответственности -- пониженный.

Согласно пункту 7.9 СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируется для одноэтажных и двухэтажных домов. Подъезд пожарных машин к проектируемому зданию возможен с ул. Кирова и пер. Кировский.

Реконструируемое здание индивидуального жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение реконструируемое здание 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 реконструируемого 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 реконструируемого индивидуального жилого дома со строительством мансарды и планируемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Директор ЦПОЭ «Землемер» ООО



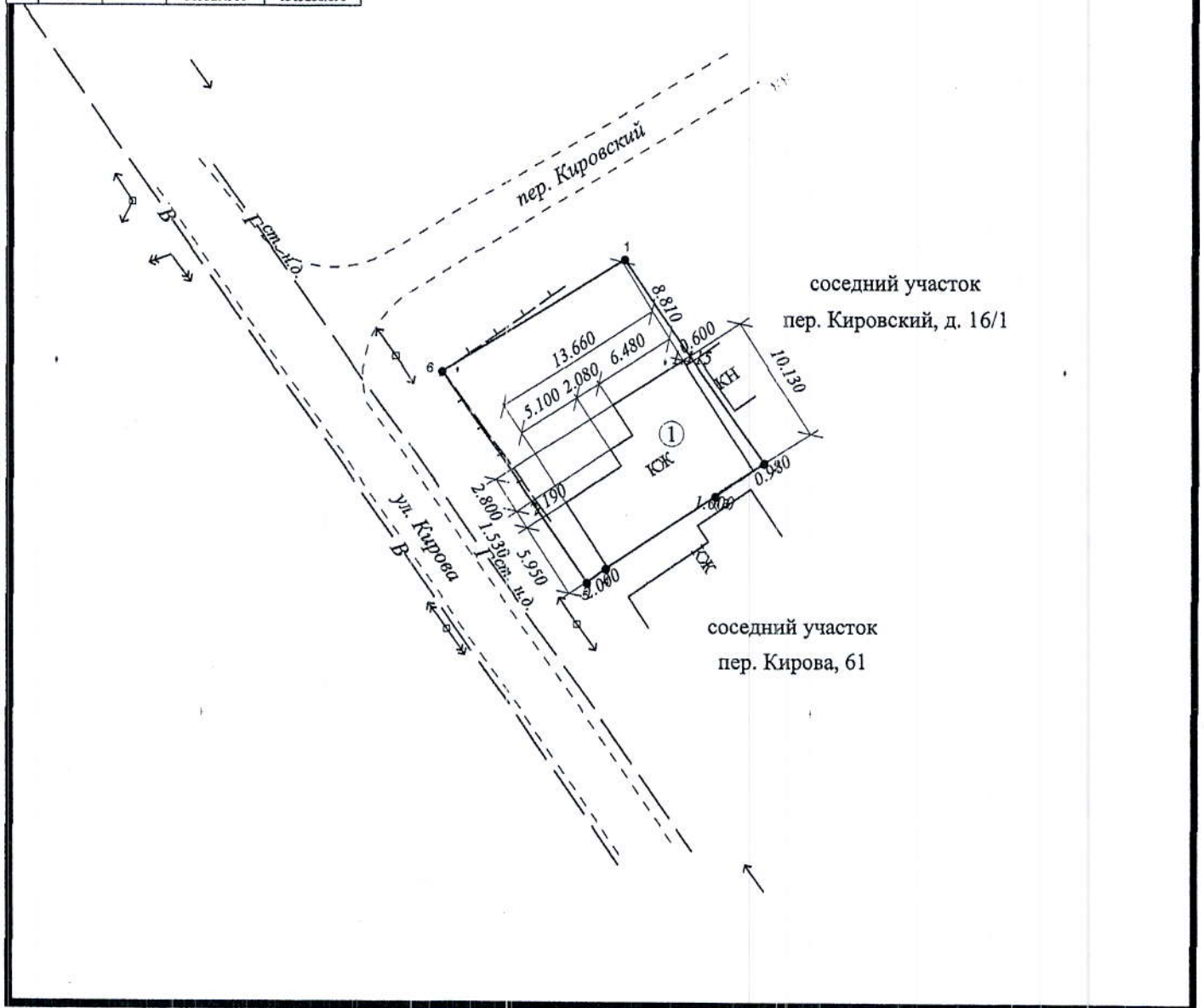
Беляк Н.А.

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с КН 23:25:0101222:25

Находится по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Кирова, 59-пер. Кировский, 16

Земельный участок

№	Назв.	Длина	Земельный участок	
			X	Y
1	1	18.985	589329.510	1315256.890
2	2	4.496	589313.910	1315267.710
3	3	10.207	589311.400	1315263.980
4	4	1.838	589305.840	1315255.420
5	5	19.738	589304.750	1315253.940
6	6	16.620	589320.940	1315242.650
7	1		589329.510	1315256.890



Масштаб 1:500
в 1 сантиметре 5 метров

① - Площадь застройки реконструируемого жилого дома = 111,4 кв.м.

Исполнитель:

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



11.02.2020 г.