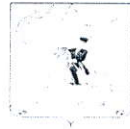


ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 23.06.2009 № 643

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 Крамаренко, 181**

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 Гавриловой Наталье Семеновне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Крамаренко, 181, а именно, при реконструкции двухэтажного жилого дома со строительством пристройки на расстоянии 0,7 метров от смежного земельного участка по улице Крамаренко, 183.

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-aharsk.ru>.

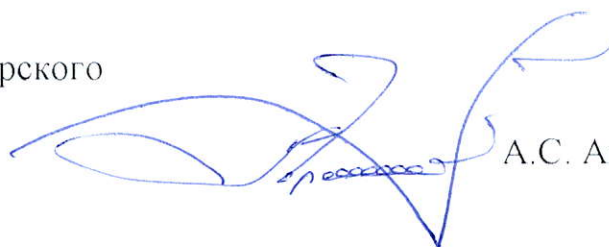
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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. Крамаренко, д. 181

Кадастровый номер земельного участка: 23:25:0101113:14

Заказчик:  Н.С. Гаврилова

г. Приморско-Ахтарск
2020г.

Пояснительная записка

Мне, Гаврилова Наталья Семеновна на праве собственности принадлежит жилой дом с кадастровым номером 23:25:0101113:93 и земельный участок общей площадью 654 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101113:14, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Крамаренко, д. 181, 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-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 нами запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома с увеличением общей площади, посредством строительства пристройки, которая соединит жилой дом с уже имеющейся летней кухней.

с отступом – 0.7 м. от совместной межи с земельным участком № 183 по ул. Крамаренко (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка);

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

- площадь застройки двухэтажного жилого дома с проектируемой пристройкой – 106,3 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 жилым домом и хозяйственными постройками – 19%.

Планируемый к реконструкции жилой дом возведен до установления действующего градостроительного регламента, а именно 1958г., согласно данным технического паспорта от 23.12.2010г. 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 соседнего смежного участка 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 проектируемой пристройки с летней кухней к жилому дому обусловлена составом семьи. Расчетные габаритные размеры проектируемой пристройки с летней кухней составляет: 5.59х4.59м. (согласно схеме), 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»

Геометрия проектируемой пристройки к жилому дому и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома.

На участке расположены и эксплуатируются хозяйственные постройки.

На прилагаемой схеме предусмотрено расположение реконструируемого двухэтажного жилого дома с планируемым отклонением,

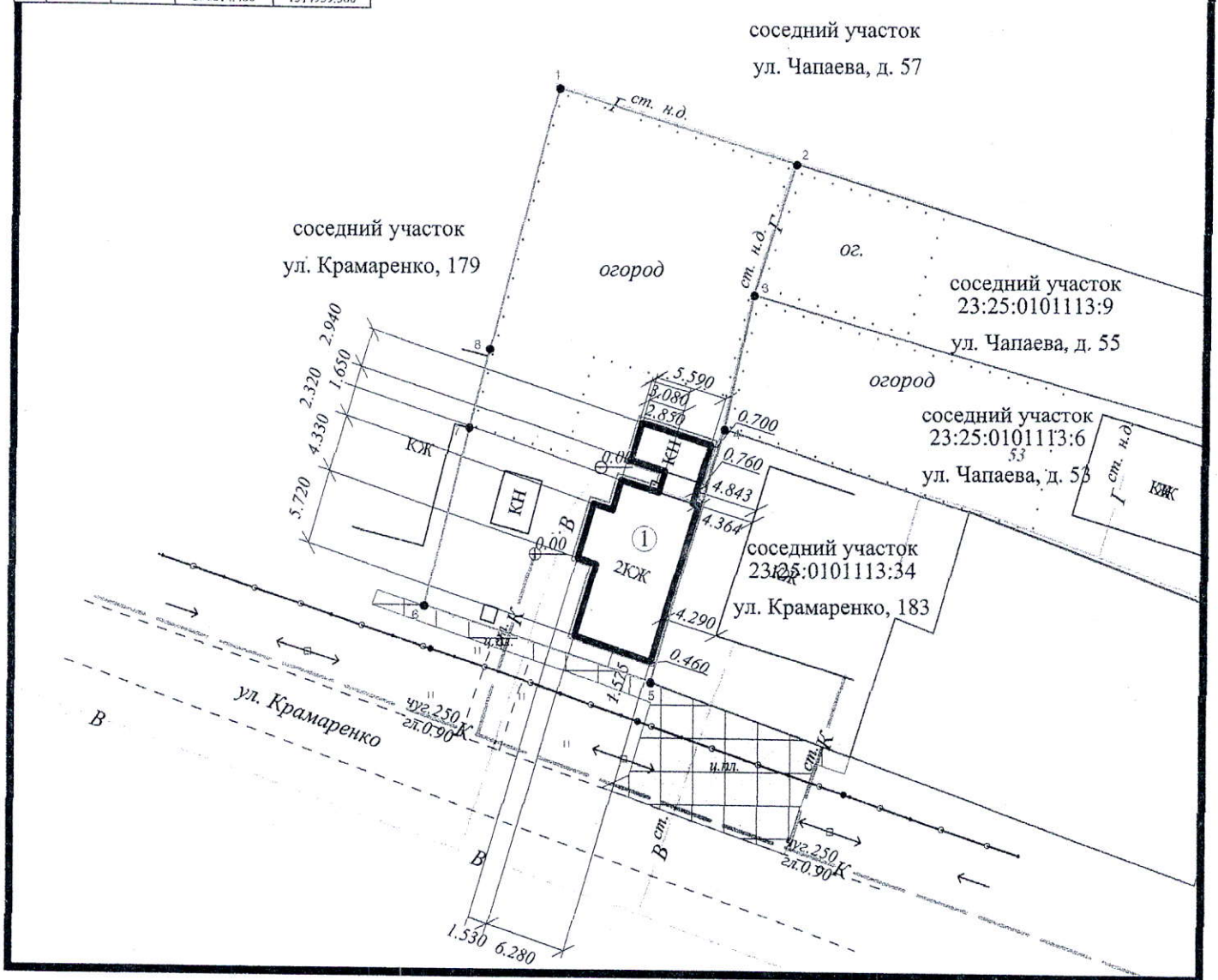
позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка и благоустройства территории.

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированной реконструкции двухэтажного жилого дома, учитывая что жилой дом расположен вдоль границы смежного земельного участка № 183 по ул. Крамаренко 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 объекта капитального строительства со строительством пристройки с отступом 0.7 м. от границы смежного земельного участка № 183 по ул. Крамаренко.

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с КН 23:25:0101113:14

Находится по адресу: Краснодарский край, р-н Приморско-Ахтарский, г. Приморско-Ахтарск, ул. Крамаренко, 181

Земельный участок				
Назв.	Длина	X	Y	
1	1	19.300	590314.480	1314959.360
2	2	10.408	590308.880	1314977.830
3	3	10.630	590298.960	1314974.680
4	4	20.181	590288.560	1314972.480
5	5	18.480	590269.160	1314966.920
6	6	13.929	590274.950	1314949.370
7	7	6.328	590288.480	1314952.680
8	8	20.517	590294.610	1314954.250
9	1		590314.480	1314959.360



Масштаб 1:500
в 1 сантиметре 5 метров

① - Площадь застройки реконструируемого двухэтажного жилого дома = 106,3 кв.м.

Исполнитель:

ЦПНОЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО Кадастровый инженер Беляк Н



17.06.2020 г.

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 22 июня 2020 года
№ 7

Гаврилова Н.С.
Паспорт 20 06 761535
ОВД Ленинского района
Города Воронежа, код
Подразделения 362-005
15.02.2007г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемая Наталья Семеновна

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ реконструируемого индивидуального жилого дома от совместной межи с земельным участком № 183 по ул. Крамаренко (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка) с отступом – 0.7 метра, требованиям технических регламентов, на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, г. Приморско - Ахтарск, ул. Крамаренко , д.181, с кадастровым номером 23:25:0101113:14, 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 реконструируемому жилому дому зданию возможен с ул. Крамаренко.

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

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

Директор ЦПЮЭ «Землемер» ООО



Беляк Н.А.