

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от № 13 2020 № 244

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, ООО «КОН-ПАН АГРО»,  
подсобное хозяйство, оросительная система**

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 ООО «Виктория» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ООО «КОН-ПАН АГРО», подсобное хозяйство, оросительная система, а именно, при строительстве здания весовой на расстоянии 1,6 метра от восточной границы участка.

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](http://www.azovskiezeni.ru) и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarsk.ru>.

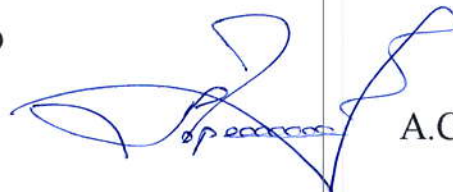
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела по архитектуре и капитальному строительству администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности  
главы Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района

А.В. Сошин

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**

**Адрес объекта:** Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, ООО  
«КОН-ПАН АГРО», подсобное хозяйство, оросительная система.

**Кадастровый номер земельного участка:** 23:25:0115000:60

**Заказчик:**



ООО «Виктория» (в лице директора Кононова М.Б.)

г. Приморско-Ахтарск  
2020г.

## Пояснительная записка

ООО «Виктория» собственности принадлежит земельный участок общей площадью 456967 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0115000:60, расположенный по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, ООО «КОН-ПЛАН АГРО», подсобное хозяйство, оросительная система, 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 СХ-2 – Зона объектов сельскохозяйственного назначения г. Приморско-Ахтарска, где установлены следующие предельные (минимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков 600/5000 кв. м; кв. м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- 3) минимальный отступ от границ участка - 3 м;
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3;
- 5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;
- 6) максимальный процент застройки земельного участка – 50%;

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

- **площадь застройки – 106.9 кв.м.**
- **максимальная высота – 5 м.;**
- **количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);**
- **функциональное назначение – здание весовой;**
- **процент застройки земельного участка – 0.02%.**

На указанном земельном участке планируется строительство нежилого здания, а именно строительство здания весовой для сельскохозяйственных нужд. Конфигурация здания обусловлена внутренней планировкой основных помещений. Так же при разработке проекта учтены следующие условия организации пространственной среды в зданиях и помещениях:

- габариты человека и групп людей в различных положениях с учетом особенностей различных возрастных групп здоровых людей и инвалидов;
- функциональные и технологические процессы;
- нормы естественной и искусственной освещенности помещений, кратности обмена и воздуха и т.п.;

Согласно прилагаемой схеме на земельном участке будет проводиться строительство здания весовой, находящееся в 1.60 м. от совместной межи с земельным участком с кадастровым номером 23:25:0115000:13, что не дает возможность строительство здания при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границы соседнего смежного участка. Строительство будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

Расчетные габаритные размеры проектируемого здания весовой составляет 5.31x20,13м. (согласно схеме), что соответствует объемно планировочными решениями, а также позволяет уменьшить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2002 «Проектирование тепловой защиты здания»

При уменьшении отступов от границ участка предусматривается разработка технических решений, для создания для благоприятных условий соблюдения пожарных условий, соответствующих ФЗ-123 «Технический регламент о требования пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к реконструированному объекту со стороны земельного участка с кадастровым номером 23:25:0115000:13, который является проездом между соседними участками.

Исходя из сложившейся застройки на прилегающих соседних участках и размещении на них зданий для хранения сельскохозяйственной продукции и необходимость размещения здания весовой в непосредственной близости от них характеристики данного земельного участка препятствуют его

эффективному использованию без отклонения от предельных параметров. В соответствии с этим, необходимо уменьшить отступы отделяющие земельный участок от совместной межи с земельным участком с кадастровым номером 23:25:0115000:13 – 1,6 м. На прилагаемой схеме земельного участка предусмотрено строительство здания весовой с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организации беспрепятственного подъезда сельскохозяйственной техники для взвешивания и организации парковочных мест. Организация парковочных мест места предусмотрена на территории земельного участка с кадастровым номером 23:25:0115000:13, который принадлежит также ООО «Виктория».

**Исходя из вышеизложенного**, для реализации запланированного строительства, беря во внимание уже существующие рядом на соседних участках зданий для хранения сельскохозяйственной продукции принадлежащие также ООО «Виктория» и что конфигурация земельного участка не позволяет рациональное его использование в данных сложившихся условиях, при соблюдении предельных параметром разрешенного строительства, что препятствует эффективному освоению земельного участка и является неблагоприятными характеристиками в соответствии с частью 1.1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, прошу разрешить определить расположение планируемого строительства здания весовой с отступом от границы смежного земельного участка с кадастровым номером 23:25:0115000:13 – 1.6 м.

Разработка проектной документации производится с соблюдением требований статьи 40 п.2 Градостроительного кодекса.

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 2 марта 2020 года**  
**№ 3**

ООО «Виктория» ( в лице директора  
Кононова М.Б.)  
ИНН 2347016018  
ОГРН 1142369000894

О соответствии техническим регламентам

Уважаемый Михаил Борисович

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить расположение планируемого строительства здания весовой для сельскохозяйственных нужд, с отступ от границы смежного участка с кадастровым номером 23:25:0115000:13 – 1.60 метра, требованиям технических регламентов, для нежилого строения, на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, ООО «КОН-ПАН АГРО», подсобное хозяйство, оросительная система, с кадастровым номером 23:25:01015000:60, 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 – здание весовой для сельскохозяйственных нужд.
- 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 – Ф5.3;

- б) наличие помещений с постоянным пребыванием людей – временное пребывание;
- 7) уровень ответственности – пониженный.

Согласно ст.32 Федерального закона от 22.07.2008г № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» здание весовой для сельскохозяйственных нужд относится к классу функциональной пожарной опасности Ф5.3. Подъезд пожарных машин к проектируемому нежилому строению возможен.

Здание весовой не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям и сооружениям.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение проектируемого здания весовой позволяет обеспечить объемно- планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и 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 строительства нежилого строения, на участке строительства не предусматривается, так как здание весовой для сельскохозяйственных нужд (при соблюдении всех норм при проектировании данного объекта) не является источником воздействия на среду обитания и здоровья человека.

Исходя из предоставленной схемы земельного участка, на топографической съемке расположения проектируемого здания весовой для сельскохозяйственных нужд с планируемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Директор ЦПЮЭ «ЗЕМЛЕМЕР»

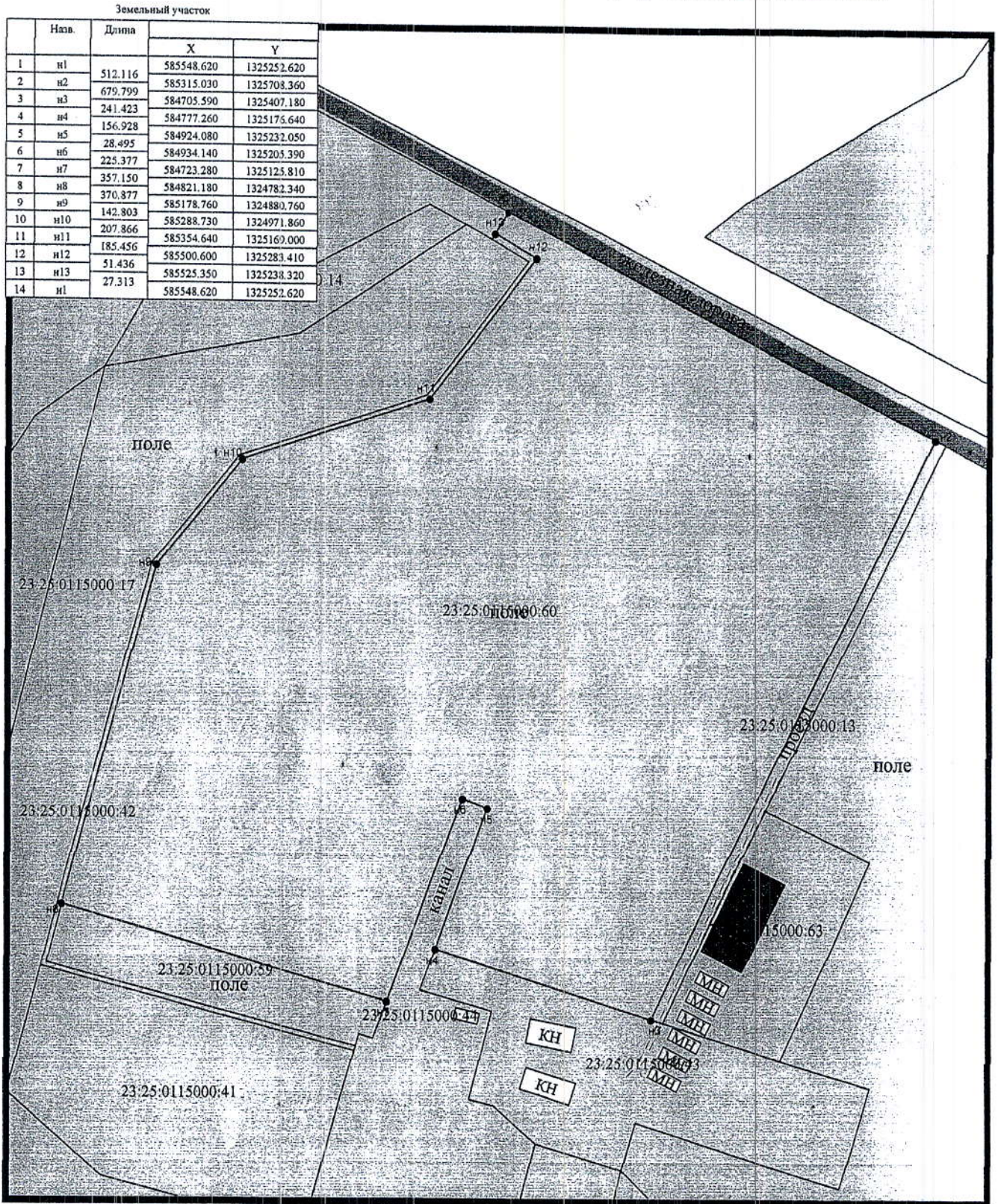


Бемяк Н.А.



# Топографическая съёмка земельного участка с КН 23:25:0115000:60

Находится по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, ООО "КОН-ПАН АГРО", подсобное хозяйство, оросительная система



Масштаб 1:6000  
в 1 сантиметре 60 метров

Исполнитель:

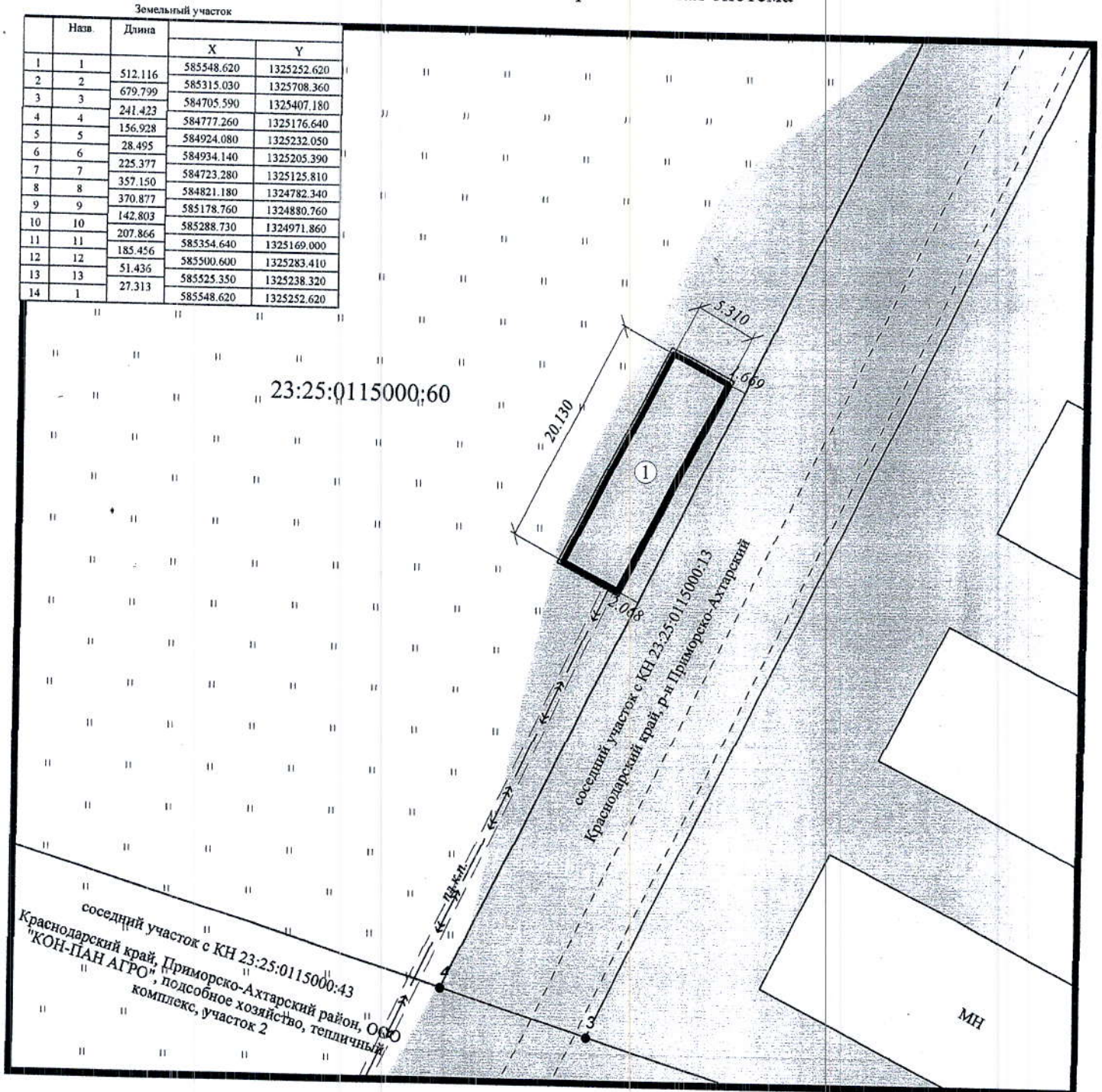
ЦПЮЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО Кадастровый инженер Беляк Н.



07.02.2020 г.

**4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с КН 23:25:0115000:60**

Находится по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, ООО "КОН-ПАН АГРО", подсобное хозяйство, оросительная система



Масштаб 1:500  
в 1 сантиметре 5 метров

① - Площадь застройки проектируемого нежилого здания = 107 кв.м.

Исполнитель:

ЦПЮЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО Кадастровый инженер Беляк Н.



02.03.2020 г.