

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от 22.06.2020 № 634

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 Свободная, 78**

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 Храпову Владиславу Викторовичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Свободная, 78, а именно, при строительстве одноэтажного жилого дома на расстоянии 1 метра от смежного земельного участка по улице Свободная, 78/2.

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-aharsk.ru>.

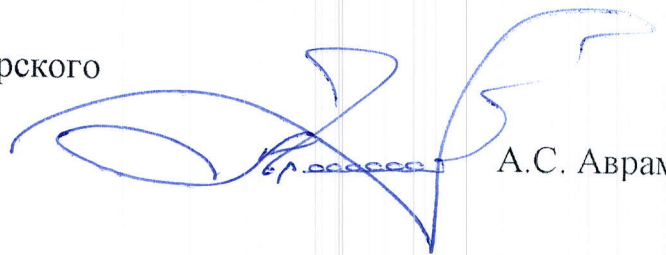
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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 строительства  
индивидуального жилого дома**

**Адрес объекта:** Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,  
ул. Свободная, № 78

**Кадастровый номер земельного участка:** 23:25:0101142:43

**Заказчик:**  В.В.Храпов

г. Приморско-Ахтарск  
2020г.

## Пояснительная записка

Мне, Храпову Владиславу Викторовичу принадлежит на праве собственности земельный участок общей площадью 710 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101142:43, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Свободная, д. № 78, 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 22.08.2019г. № 414, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1.А – 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 запланировано строительство одноэтажного жилого дома (согласно схеме)

с отступом - 1.0 м. от совместной межи с земельным участком № 78/2 по ул. Свободная (собственником которого также являюсь Я - Храпов Владислав Викторович);

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

- **площадь застройки – 180 кв.м.;**
- **максимальная высота жилого дома – 7 м.;**
- **количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);**
- **функциональное назначение – индивидуальный жилой дом;**
- **процент застройки земельного участка с проектируемым жилым домом – 26%.**

Объемно планировочное решения 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 объекта составляет: 16.5x12 (согласно схемы), 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 с трех сторон граничит с соседними участками и находится в глубине смежных дворов. Участок граничит с территорией общего пользования с шириной проезда 5.7 м. Конфигурация земельного участка, а именно его сложная геометрическая форма не позволяет рациональное его использование для размещения индивидуального жилого дома в границах данного земельного участка с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства и препятствует его эффективному использованию.

На земельном участке отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, через мой земельный участок (в узкой части) проходит сеть 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 требования пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны ул. Свободная и вдоль смежного участка № 78/1 по ул. Чапаева.

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 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 сложную геометрическую форму земельного участка, а также сложное его расположение внутри смежных участков 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 к строительству объекта капитального строительства от совместной межи с земельным участком № 78/2 по ул. Свободная (собственником которого также являюсь Я - Храпов Владислав Викторович).

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 04 июля 2020 года**  
**№ 14**

Храпов В.В.  
Паспорт 03 04 963097  
Приморско - Ахтарским РОВД  
Краснодарского края, код  
подразделения 232-048  
15.01.2004г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемый Вячеслав Викторович

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ -1.0 метра от совместной межи с земельным участком №78/2 по ул. Свободная, требованиям технических регламентов, для строительства одноэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, г.Приморско - Ахтарск, ул. Свободная, д. 78, с кадастровым номером 23:25:0101142:43, 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 строительству зданию возможен с ул. Свободная. Строительство одноэтажного жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям.

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

Директор ЦПЮЭ «Землемер» ООО



Беляк Н.А.