

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от 23.09.2020 № 1059

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 Комиссара Шевченко, 109/2**

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 Приморско-Ахтарского района администрация Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района п о с т а н о в л я е т:

1. Предоставить Лисину Андрею Петровичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Комиссара Шевченко, 109/2, а именно, при строительстве ремонтной мастерской бытовой техники на расстоянии 3,3 метра от красной линии

улицы Комиссара Шевченко, 1 метра от западной границы земельного участка, 1,1 метр от восточной границы земельного 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-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.

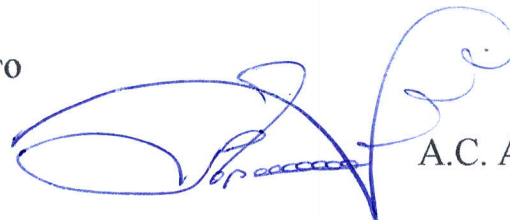
4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

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**

**Адрес объекта:** Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,  
ул. Комиссара Шевченко, 109/2

**Кадастровый номер земельного участка:** 23:25:0101165:3279

**Заказчик:**  А.П.Лисин

г. Приморско-Ахтарск  
2020г.

## Пояснительная записка

Мне на праве аренды принадлежит земельный участок общей площадью 248 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101165:3279, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, 109/2, 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 20.08.2020г. № 99, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-СЗ – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в границах г. Приморско-Ахтарска, где установлены следующие предельные (минимальные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная/максимальная площадь земельных участков 50/10000 кв.м.;

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых домов – 5 м, проездов – 3м;

3) от жилых и общественных зданий – 5 м.

4) для остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по существующей линии застройки или по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

5) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования – 14 метров;

б) максимальный процент застройки земельного участка – 50%;

В связи со строительством, а также организации рельефа и благоустройства на рассматриваемом земельном участке запланировано строительство Ремонтной мастерской бытовой техники (согласно схеме)

с отступом - 3.3 м. от территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко;

с отступом - 1.1 м. от территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко.

с отступом - 1.0 м. от придомовой территории по ул. Комиссара Шевченко, д.109

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

- **площадь застройки – 124 кв.м.**
- **максимальная высота – 4 м.;**
- **количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);**
- **функциональное назначение – ремонтная мастерская бытовой техники;**
- **процент застройки земельного участка с ремонтной мастерской – 50%.**

На указанном земельном участке планируется строительство ремонтной мастерской бытовой техники. Конфигурация ремонтной мастерской 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.;

На земельном участке отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, по границе земельного участка проходят сети газопровода, размещение жилого дома не нарушает режимных охранных зон транзитных инженерных коммуникаций.

Согласно прилагаемой схеме на земельном участке будут проводиться работы по строительству ремонтной мастерской бытовой техники, находящееся в 3.3 м. от территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко; в 1.1 м. территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко; в 1.0 м. от придомовой территории по ул. Комиссара Шевченко, д.109, что не дает возможность реконструировать строение при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границ земельного участка от территории общего пользования и придомовой территории по ул. Комиссара Шевченко, д.109. Строительство будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

Расчетные габаритные размеры проектируемой ремонтной мастерской бытовой техники: 6.2 x 20.0м. (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 требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к реконструированному объекту со стороны ул. Ком.Шевченко.

Исходя из сложившейся застройки характеристики данного земельного участка препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров. В соответствии с этим, необходимо уменьшить отступы отделяющие земельный участок от территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко – 3.3 м.; от территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко – 1.1 м. и от придомовой территории по ул. Комиссара Шевченко, д.109 - 1.0 м.

На прилагаемой схеме земельного участка предусмотрено расположение торгового павильона с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организации парковочных мест и благоустройства территории.

**Исходя из вышеизложенного**, для реализации запланированного строительства, беря во внимание неблагоприятную конфигурацию земельного участка, а также примыкание территории общего пользования с двух сторон не позволяет рациональное его использование в условиях сложившейся застройки, при соблюдении предельных параметром 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 с отступом - 3.3 м. от территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко; 1.1 м. территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко; 1.0 м. от придомовой территории по ул. Комиссара Шевченко, д.109.

Разработка проектной документации производится с соблюдением требований статьи 40 п.2 Градостроительного кодекса, а также с учетом архитектурного облика, что сформирует градостроительную обстановку благоприятную для дальнейшего улучшения облика города.

Дополнительно сообщаю, что планировка территории предполагает необходимое количество парковочных мест и благоустройство.

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 сентября 2020 года**  
**№ 20**

Лисин А.П.  
Паспорт 03 05 448047  
ОВД Северского района  
Краснодарского края, код  
подразделения 232-049  
15.06.2004г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемый Андрей Петрович

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ - 3.3 метра от территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко, с отступом - 1,1 метра от территории общего пользования по ул. Комиссара Шевченко; и с отступом — 1,0 метра от придомовой территории по ул. Комиссара Шевченко, д.109, требованиям технических регламентов, для строительства одноэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, г.Приморско - Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, д. 109/2, с кадастровым номером 23:25:0101165:3279, 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. Комиссара Шевченко.

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 ЦПОЭ «Землемер» ООО



Беляк Н.А.



**ЗАКАЗЧИК:** *Лисин А.П.*

**ОБЪЕКТ:**

*Ремонтная мастерская  
бытовой техники*

*г. Приморско-Ахтарск,  
ул. Комиссара Шевченко, д. 109/2*

**ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ**



*г. Приморско-Ахтарск  
2020 г.*

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к эскизному проекту: «Ремонтная мастерская бытовой техники»  
в г. Приморско-Ахтарске по ул. Комиссара Шевченко, д. 109/2

### 1. Общая часть

#### 1. Основание и исходные данные для проектирования.

Исходными данными для разработки эскизного проекта является топографическая съемка земельного участка и правоустанавливающие документы владельца.

#### Архитектурно - строительное решение

«Ремонтная мастерская бытовой техники» в г. Приморско-Ахтарске по ул. Комиссара Шевченко, д. 109/2 представляет собой одноэтажное здание прямоугольной формы размером 6,20х20,0м.

Высота помещений – 3,0м .

#### 3. Конструктивная часть.

Глубина заложения фундамента от поверхности земли - 0,800м. Принимая во внимание, что грунтовые воды, агрессивны к бетонам на обычных портландцементях, при устройстве фундаментов следует использовать сульфатостойкие цементы.

Стены из шлакоблока, снаружи облицованы вентилируемыми панелями, внутри магазина – пожаростойкими пластиковыми панелями.

Полы в магазине по всей площади выполнить из керамической плитки.

Кровля – металлические фермы и металлопрофиль.

Отмостку выполнить по периметру строения шириной 1000мм и толщиной 80мм из бетона В 7,5.

#### 4. Отделочные работы.

Наружная отделка – облицовка вентилируемыми панелями .

Внутренняя отделка – пожаростойкие пластиковые панели.

### Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	Площадь участка	м <sup>2</sup>	248,0
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	124,0
3	Общая площадь	м <sup>2</sup>	107,0
4	Строительный объем	м <sup>3</sup>	372,0

## Ведомость листов основного комплекта

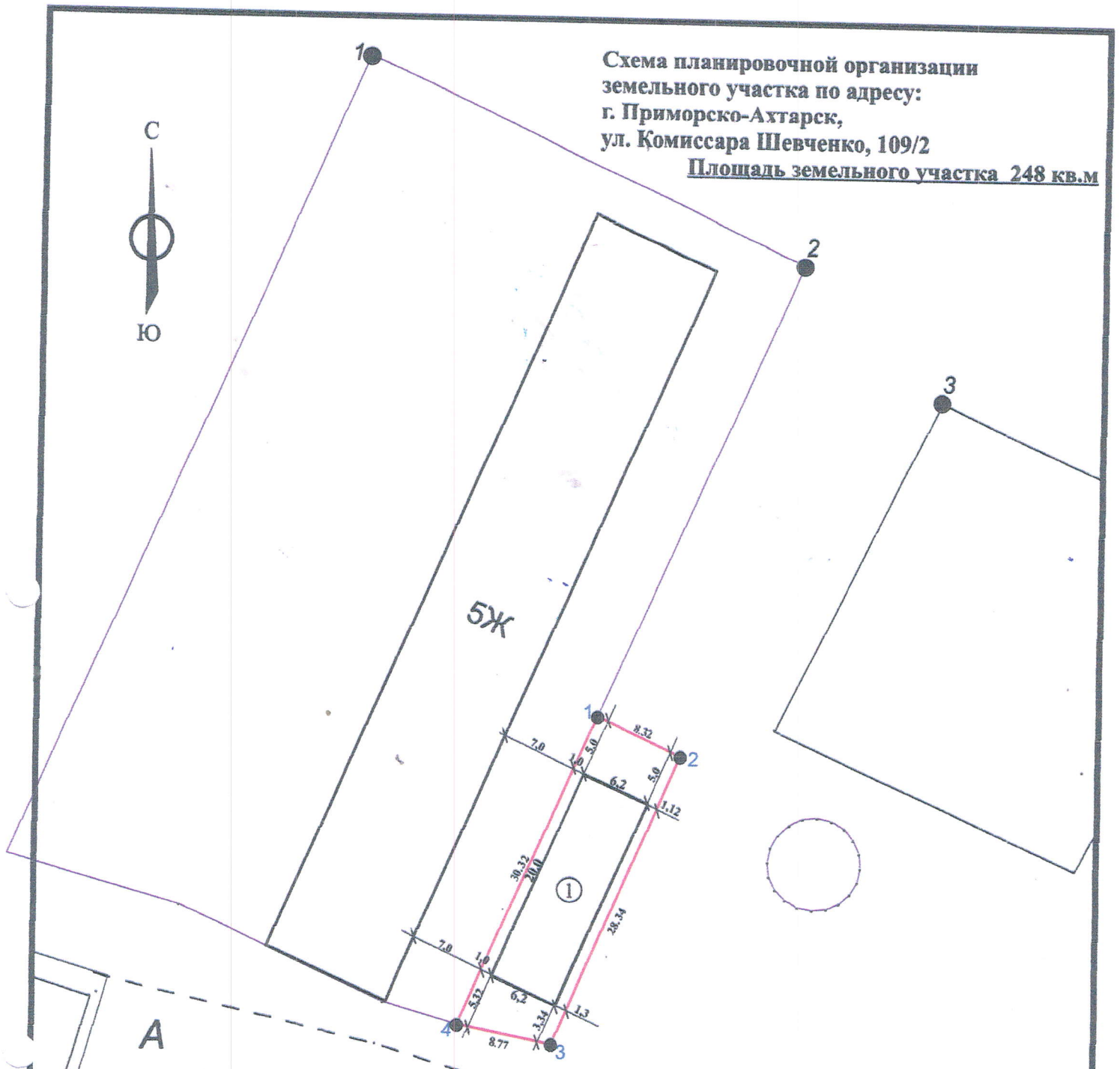
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные.	
2	Схема планировочной организации земельного участка.	
3	План благоустройства и озеленения земельного участка.	
4	Фасад в перспективе.	
5	Фасад в перспективе.	
6	Фасад в осях 1-2.	
7	Фасад в осях А-Б.	
8	Фасад в осях 2-1.	
9	Фасад в осях Б-А.	
10	План на отм. 0.000	

### Общие указания.

1. Климатические характеристики площади строительства:
  - а) сейсмичность площади строительства - 7 баллов;
  - б) расчетная сейсмичность здания - 7 баллов;
2. За относительную отметку +0.000 принят уровень чистого пола первого этажа.
3. Монолитные и бетонные ж/б изделия ниже отм. +0.000 выполнить на сульфатостойком портландцементе.
4. Армирование кладки произвести в углах и пересечениях стен.

				2020-ЭП			
				Заказчик: Лисин А.П.			
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Ремонтная мастерская бытовой техники г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, д. 109/2	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Чернышенко				ЭП	1	10
				Общие данные			

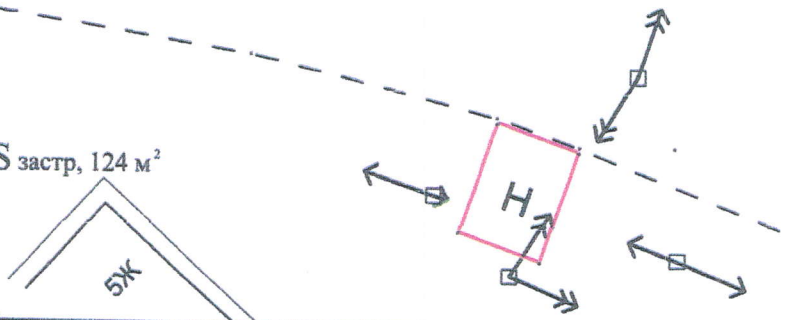
Схема планировочной организации  
 земельного участка по адресу:  
 г. Приморско-Ахтарск,  
 ул. Комиссара Шевченко, 109/2  
 Площадь земельного участка 248 кв.м



Условные обозначения

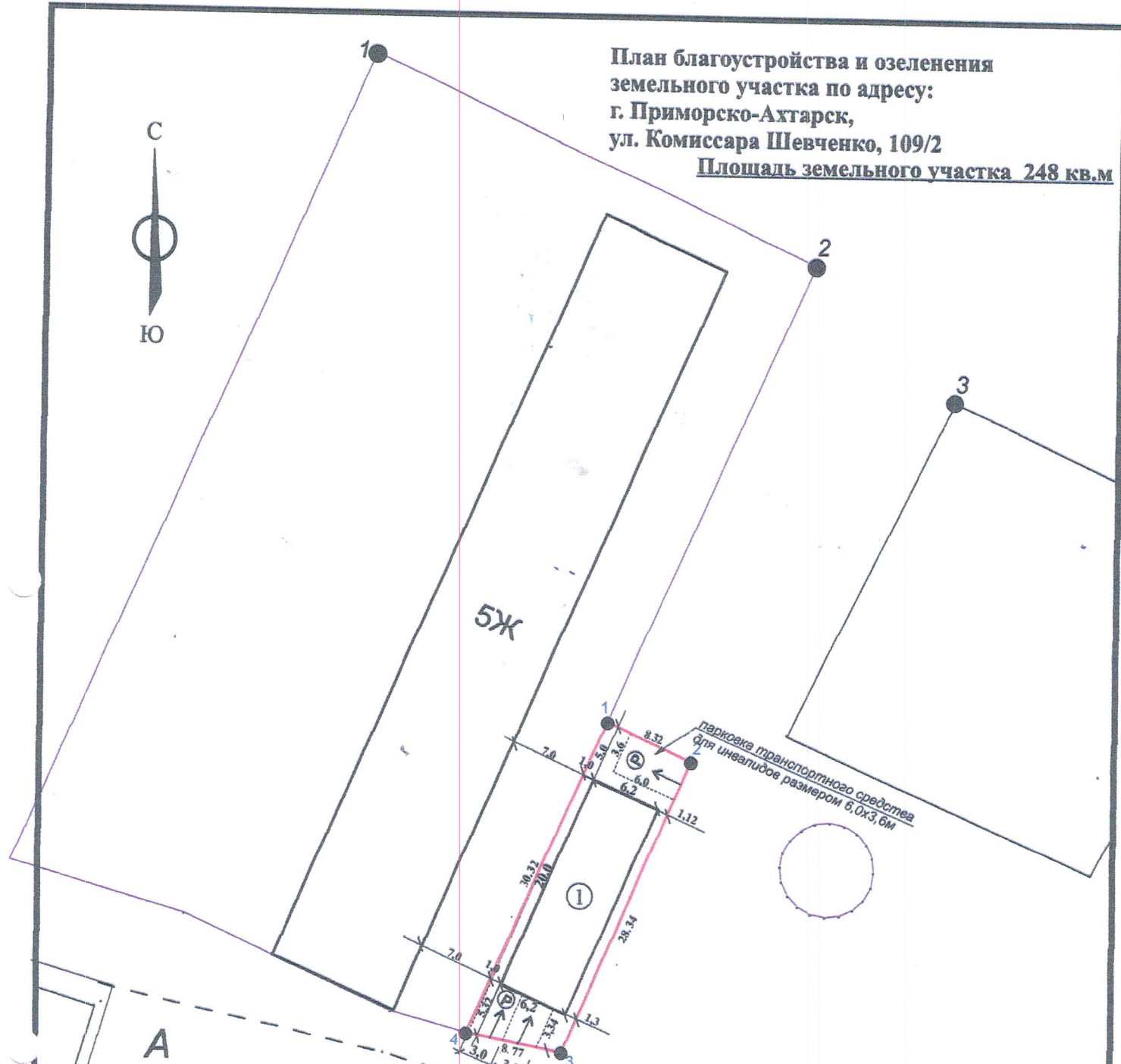
① Ремонтная мастерская  
 бытовой техники /проектир./ S застр. 124 м<sup>2</sup>

— Границы земельного участка



				2020 - СПОЗУ.			
				Заказчик: Лисин А. П.			
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	«Ремонтная мастерская бытовой техники» г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, д.109/2	М	лист	листов
Разработал	Чернышенко				1:500	2	10
				Схема планировочной организации земельного участка			

План благоустройства и озеленения  
 земельного участка по адресу:  
 г. Приморско-Ахтарск,  
 ул. Комиссара Шевченко, 109/2  
 Площадь земельного участка 248 кв.м

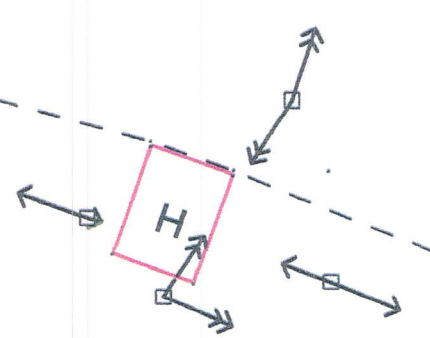


Условные обозначения

① Ремонтная мастерская бытовой техники /проектир./ S застр, 124 м<sup>2</sup>

— Границы земельного участка

□ Плитка тротуарная



2020 - СПОЗУ.

Заказчик: Лисин А. П.

Должность	Фамилия	Подпись	Дата

«Ремонтная мастерская бытовой техники»  
 г. Приморско-Ахтарск,  
 ул. Комиссара Шевченко, д.109/2

М	лист	листов
1:500	3	10

Разработал Чернышенко

План благоустройства и озеленения  
 земельного участка





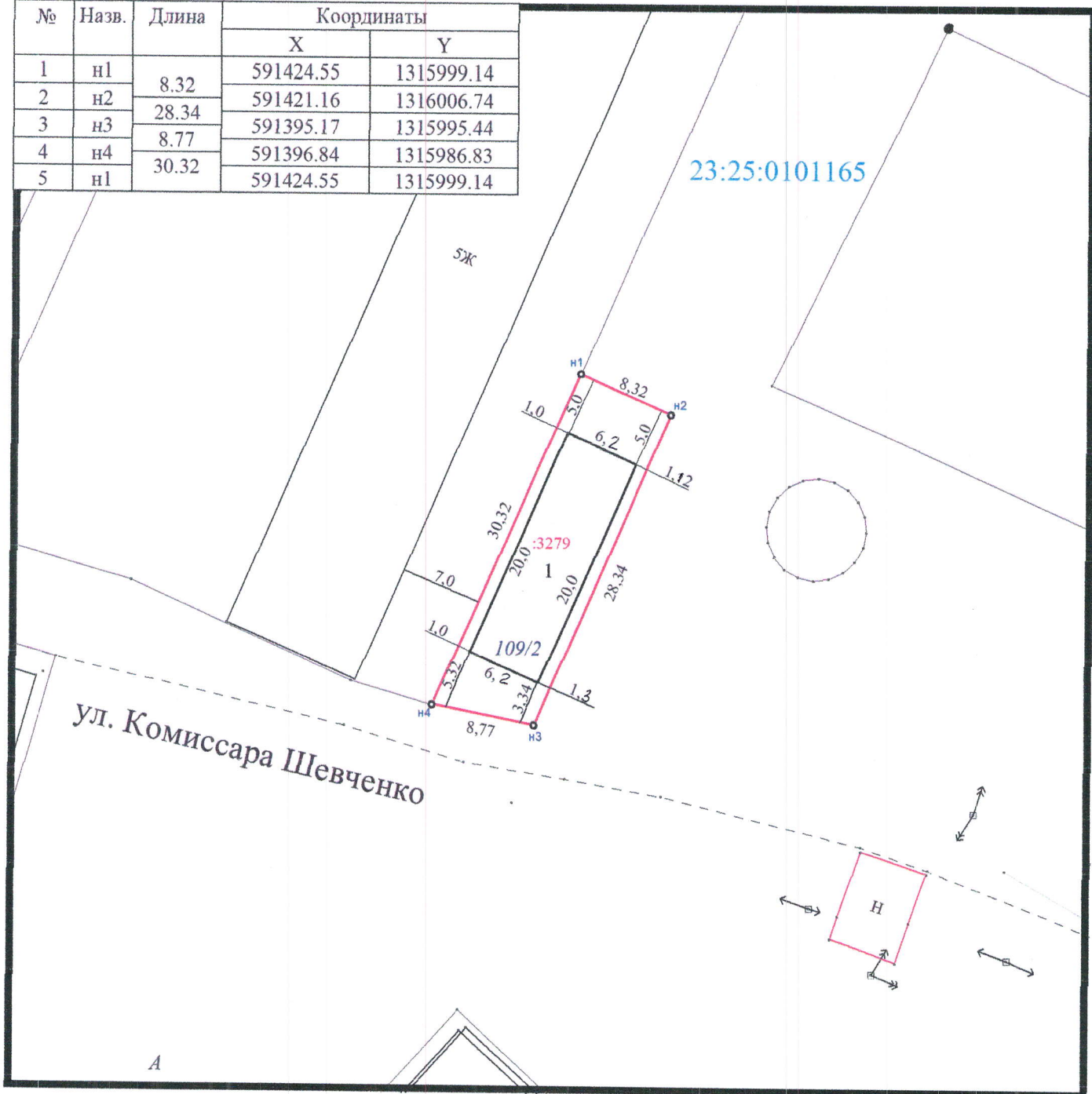




**4. Схема расположения проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Комиссара Шевченко, 109/2.**

Земельный участок

№	Назв.	Длина	Координаты	
			X	Y
1	н1	8.32	591424.55	1315999.14
2	н2	28.34	591421.16	1316006.74
3	н3		591395.17	1315995.44
4	н4	8.77	591396.84	1315986.83
5	н1	30.32	591424.55	1315999.14



Масштаб 1:500  
в 1 сантиметре 5 метров

1. Площадь застройки 124,0 кв.м.

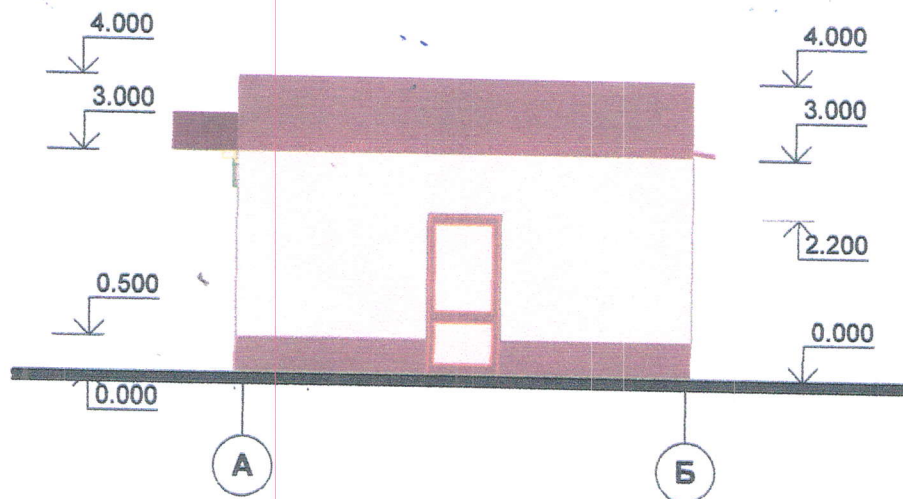
Исполнитель: ЦПЮЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО

Кадастровый инженер А.П. Лисин

дата "14" августа 2020г.

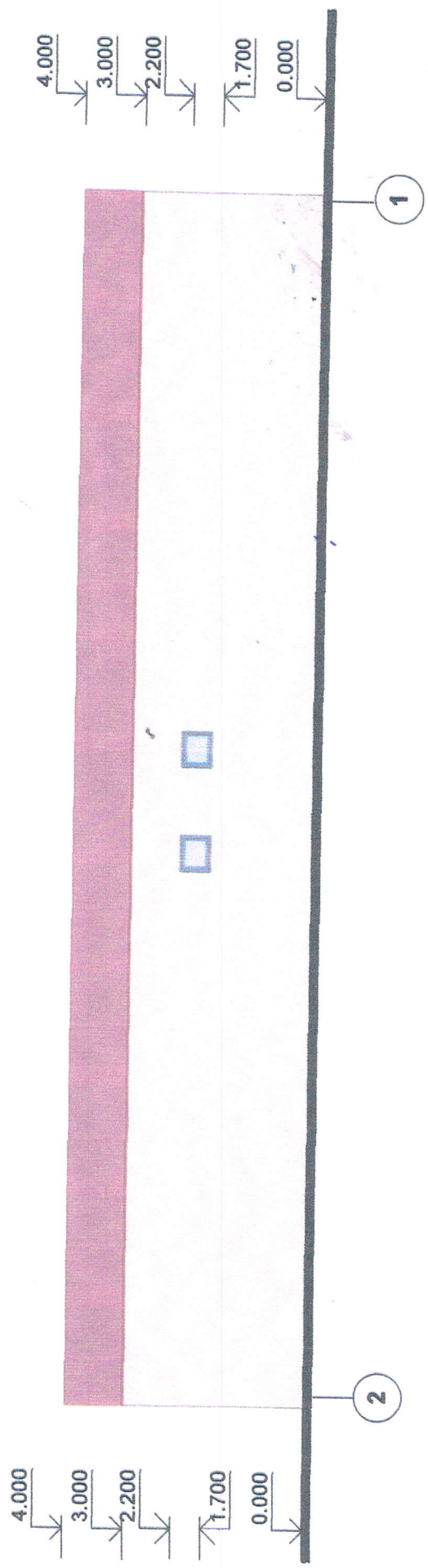


## Фасад в осях А-Б



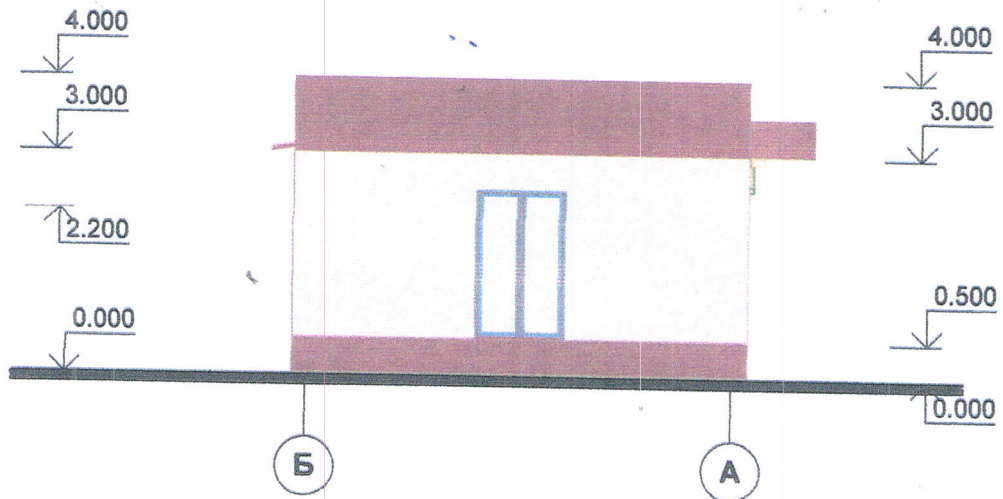
				2020-ЭП			
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Заказчик: Лисин А.П.			
Разработал	Чернышенко			Ремонтная мастерская бытовой техники г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, д. 109/2	Стадия ЭП	Лист 7	Листов 10
				Фасад в осях А-Б			

# Фасад в осях 2-1



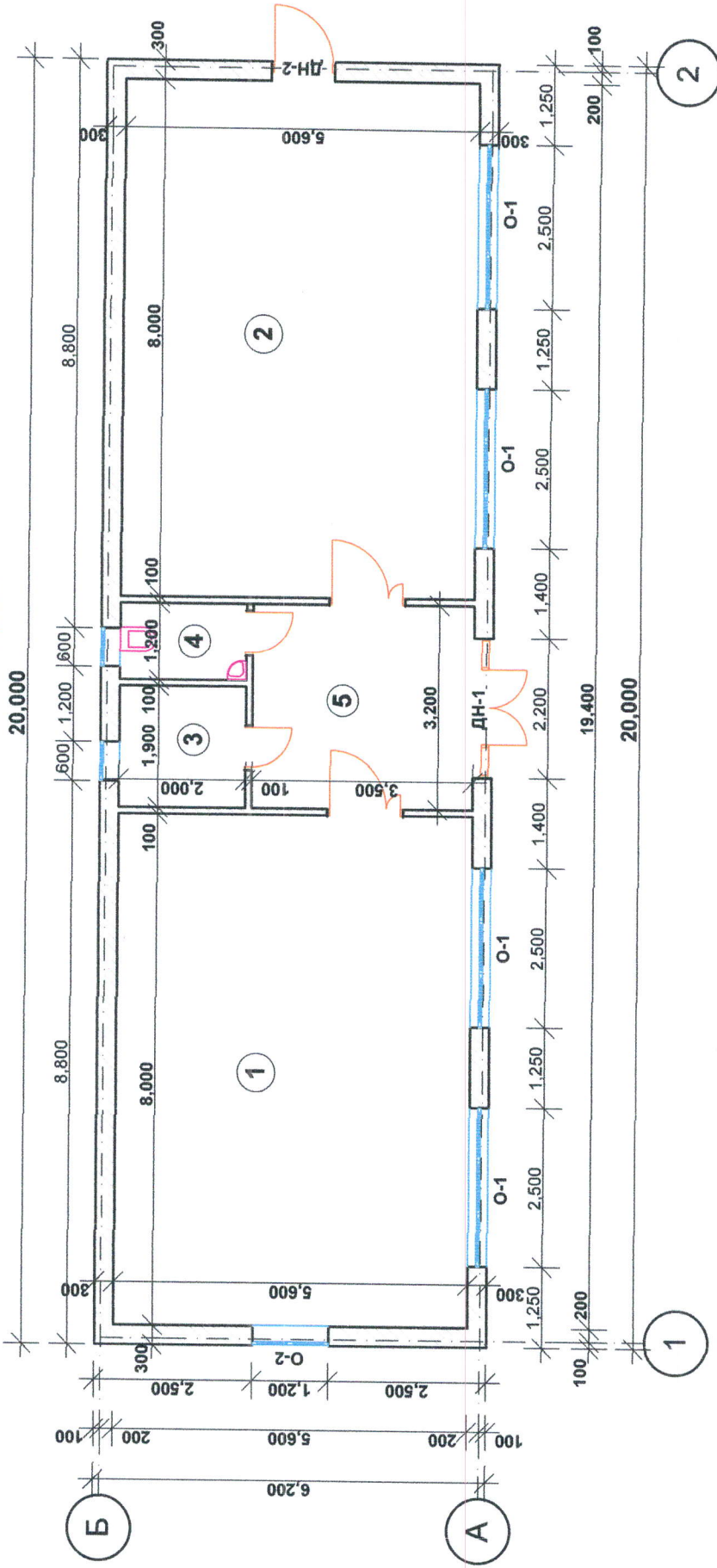
2020-ЭП									
Заказчик:	Лисин А.П.								
Должность:	Фамилия	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов			
Разработал:	Чернышенко			ЭП	8	10			
				Ремонтная мастерская бытовой техники г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, д. 109/2					
				Фасад в осях 2-1					

## Фасад в осях Б-А



				2020-ЭП			
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Заказчик: Лисин А.П.			
Разработал	Чернышенко			Ремонтная мастерская бытовой техники г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, д. 109/2	Стадия ЭП	Лист 9	Листов 10
				Фасад в осях Б-А			

# План на отм. 0.000



## Экспликация помещений

№ п/п	Наименование	Площ. м2
1	Помещение	44,8
2	Помещение	44,8
3	Подсобное помещение	3,8
4	Санузел	2,4
5	Коридор	11,2
<b>Итого по магазину:</b>		<b>107,0</b>

2020-ЭП

Заказчик: Лисин А.П.

Дата

Подпись

Фамилия

Должность

Чернышенко

Разработал

Дата

Подпись

Фамилия

Должность

Чернышенко

Разработал

Дата

Подпись

Фамилия

Должность

Ремонтная мастерская бытовой техники  
г. Приморско-Ахтарск,  
ул. Комиссара Шевченко, д. 109/2

ЭП

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

Лист

План на отм. 0.000