

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 24.09.2009 № 1071

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 Толстого, 13 кв.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 Шпедт Валентине Андреевне, Мельник Надежда разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Толстого, 13 кв.2, а именно, при реконструкции жилого дома со строительством второго этажа на расстоянии 4 метра от красной

линии улицы Толстого.

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 и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-aharsk.ru>.

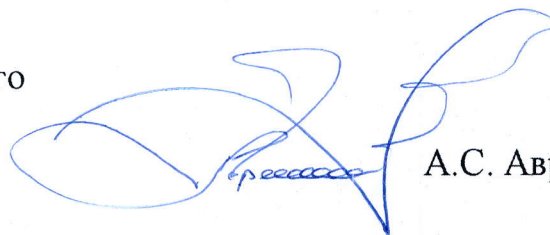
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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

ИП Котомцева Ирина Ильинична

353862, Краснодарский край, г.Приморско-Ахтарск, ул.Герцена, 31
т./ф.: т.:8-962-859-79-42, bat-mas@mail.ru

**Заключение специализированной организации о соответствии
испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям
технических регламентов, СНИПов и ограничений использования
земельного участка**

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
г.Приморско-Ахтарск, улица Толстого, 13, кв.2

*г.Приморско-Ахтарск
2020г.*

ИП Котомцева Ирина Ильинична
353862, Краснодарский край, г.Приморско-Ахтарск, ул.Герцена, 31
т./ф.: т.:8-962-859-79-42, bat-mas@mail.ru

**Заключение специализированной организации о соответствии
испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям
технических регламентов, СНИПов и ограничений использования
земельного участка**

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
г.Приморско-Ахтарск, улица Толстого, 13, кв.2

Главный инженер проекта

И.И. Котомцева



г.Приморско-Ахтарск
2020г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в Саморегулируемой организации кадастровых инженеров

НП000315

"22" ноября 2013г.

Настоящим утверждается, что

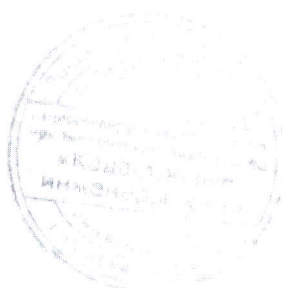
Котомцева Ирина Ильинична

квалификационный аттестат кадастрового инженера 23-11-344
является членом Саморегулируемой организации некоммерческого партнёрства
"Кадастровые инженеры юга"

Основание выдачи свидетельства:

Решение Президиума Саморегулируемой организации некоммерческого партнёрства
"Кадастровые инженеры юга" протокол № 11 от "22" ноября 2013г.

Генеральный директор



Высокинская Г. Д.

в реестре саморегулируемых организаций № 0266
"22" июня 2012 г.

Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНИПов и ограничений использования земельного участка

Согласно схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемой реконструкции жилого дома, предоставленной Шпедт Валентиной Андреевной, этажность, процент застройки, минимальный отступ от фасадной границы участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий), соответствуют регламенту зоны

Ж-1Б Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

1. По соблюдению противопожарных норм:

На земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, улица Толстого, 13, кв.2 планируется реконструкция одноэтажного жилого дома. Жилой дом представляет собой коттедж и располагается на двух земельных участках с кадастровыми номерами 23:25:0101276:5 и 23:25:0101276:15.

Возводимые стены и перегородки из пустотелого кирпича степени огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности СО.

В соответствии со СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (далее по тексту - СП 4.13130.2013) и согласно представленному заказчиком обоснованию необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, планируется строительство второго этажа жилого дома на расстоянии 4,0 м от красной линии и по границе со смежным земельным участком по улице Толстого, д.13.

Стены здания по периметру будут сооружены из негорючего кирпича.

В качестве утеплителя может применяться негорючая минеральная вата, стекловолокно или пенополистирол, который относится к категории самозатухающих материалов. Это в значительной мере уменьшает возгораемость стен и скорость распространения огня.

Земельный участок, на котором проектируется реконструкция жилого дома, имеет ширину вдоль улицы 20,3м. Ничто не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы Толстого.

На основании вышеуказанного:

Собственником рассматриваемого земельного участка необходимо предусмотреть противопожарные мероприятия в соответствии со СП 4.13130.2013.

Таким образом, при возведении второго этажа, с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требованиям технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

2. По соблюдению санитарных норм:

В соответствии со СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее по тексту- СП 42.13330.2011) расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается

непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно».

Проектируемый второй этаж имеет параметры 12,4х9,8м. Окна выходящие на соседнее здание по улице Толстого, д.11 планируется разместить таким образом, чтобы обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Так как расстояние от проектируемого здания до соседнего жилого дома по улице Толстого, д.11 составляет 23,5м, то инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседнем земельном участке, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82- «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»

Проектируемое здание не попадает в охранные зоны городских сетей.

Таким образом, при реконструкции жилого дома, с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм будут соблюдены.

3. По соблюдению градостроительных норм застройки:

В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения, утвержденных решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12 марта 2014 года № 299 с учетом изменений внесенных в правила землепользования Решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района №46 от 27.12.2019г., нормативное расстояние от проектируемого индивидуального жилого дома до красной линии составляет 5,0м. Согласно ПЗЗ Приморско-Ахтарского городского поселения «До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м.

Гр-ке Шпедт Валентине Андреевне на праве долевой собственности принадлежит половина жилого дома, который представляет собой коттедж и располагается на двух земельных участках. Неблагоприятными условиями является наличие жилой застройки как на самом участке так и на смежном земельном участке по улице Толстого, д.13. Также жилой дом и следовательно планируемое строительство второго этажа располагается на расстоянии 4м от красной линии.

В ПЗЗ Приморско-Ахтарского городского поселения сказано, что «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». Существующая в квартале линия застройки со стороны улицы Толстого сложилась на расстоянии 4,0м от красной линии, так как жилой дом уже существует на местности и второй этаж необходимо возвести по всему периметру той части здания которая находится на земельном участке по улице Толстого, 13, кв.2.

Таким образом расстояние от проектируемой реконструкции до красной линии может быть уменьшено при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Касательно сокращения отступа со стороны смежного участка следует иметь ввиду, что здание находится в долевой собственности и располагается на двух земельных участках. А так как реконструкция затрагивает полностью часть здания расположенную на земельном участке по улице Толстого, 13, кв.2, то неизбежно расстояние до смежного земельного участка по улице Толстого, д.13-0м. Т.е. изначальная застройка и правовой режим здания неблагоприятен для реконструкции.

Этажность проектируемого жилого дома, процент застройки земельного участка соответствуют требованиям Правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения, утвержденных решением №299 с изменениями внесенными решением Совета №46 от 27.12.2019г.

Таким образом, при соблюдении градостроительных норм застройки при

выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу:
Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул. Толстого, 13, кв.2, а также:

- при положительном заключении о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

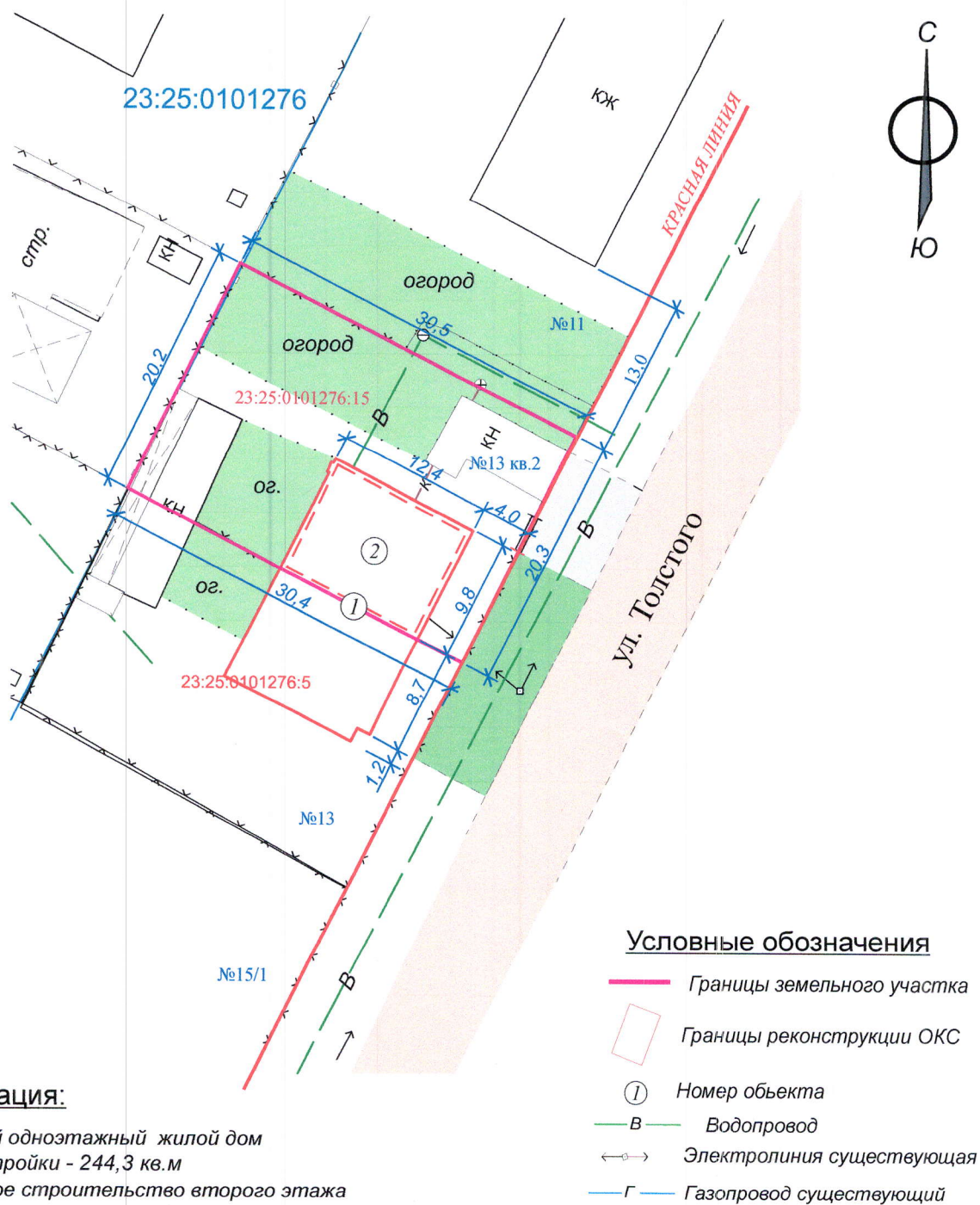
- при вынесении решения администрации Приморско-Ахтарского городского поселения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

Отступ от от красной линии можно сократить до 4,0м; от межи с земельным участком по улице Толстого, д.13 -до 0м.

Вывод:

Учитывая изложенное, исходя из исследования схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемой реконструкции жилого дома, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве жилого дома, проектируемого по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул. Толстого, 13, кв.2 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступа от красной линии до 4,0м и от межи с земельным участком по улице Толстого, 13 -до 0м, соответствует требованиям технических регламентов и СНИПов.

**Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства по адресу:
г. Приморско-Ахтарск, ул. Толстого, 13, кв.2**

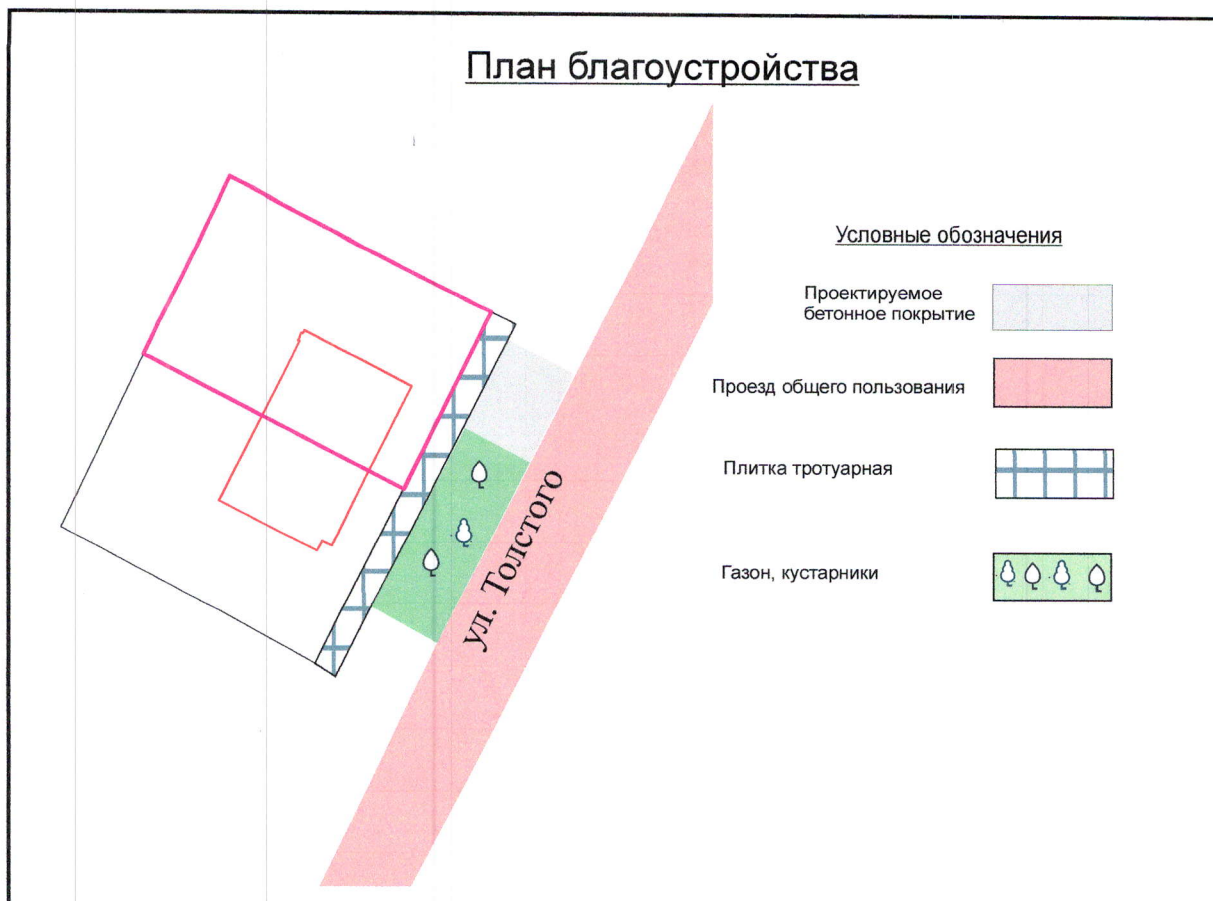


Экспликация:

1. Существующий одноэтажный жилой дом
Площадь застройки - 244,3 кв.м
1. Проектируемое строительство второго этажа
Площадь застройки - 121,5 кв.м

Должность	Подпись	Дата	2020 г.		
Кадастровый инженер	Котомцева И.И.	21.08	Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Толстого, 13, кв.2		
			М	ЛИСТ	ЛИСТОВ
			1:500	1	2
			ИП Котомцева И.И.		

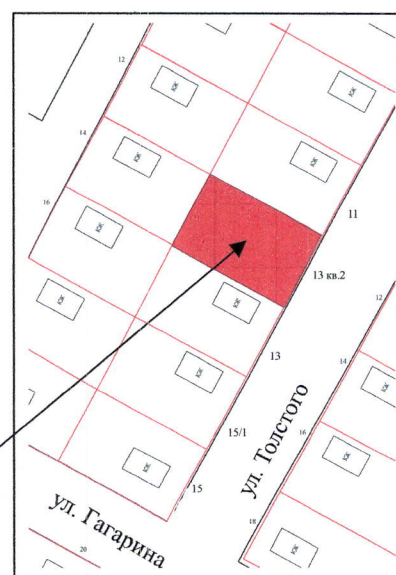
План благоустройства



Технико-экономические показатели:

Наименование	Показатель
Площадь земельного участка	613 кв.м
Площадь застройки жилого дома	121,5 кв.м
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	0
Площадь допустимой застройки земельного участка	316,6 кв.м
Процент застройки земельного участка	34 %

Ситуационный план



Место расположения
земельного участка
Территориальная зона Ж-1Б

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	2020 г.		
Кадастровый инженер	Котомцева И.И.	<i>[Подпись]</i>	21.08	Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Толстого, 13, кв.2		
План благоустройства. Технико-экономические показатели.				М	ЛИСТ	ЛИСТОВ
				1:500	2	2
				ИП Котомцева И.И.		

Заказчик:
Шпедт Валентина Андреевна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от
предельных параметров разрешенного строительства при
реконструкции индивидуального жилого дома по адресу:
Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,
город Приморско-Ахтарск, ул. Толстого, 13, кв. 2
кадастровый номер здания 23:25:0101276:67

г. Приморско-Ахтарск
2020г

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции индивидуального жилого дома

Согласно геодезических изысканий произведенных в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:25:0101276:15 по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул. Толстого, 13, кв.2 и в результате нанесения результатов на кадастровую карту выявлено, что ОКС находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы-Ж-1Б

Пояснительная записка

Технико-экономические показатели земельного участка:

Площадь земельного участка	-613 кв.м
Площадь застройки реконструируемой части ОКС	-121,5 кв.м
Площадь застройки земельного участка	-206,1 кв.м
Процент застройки земельного участка	-34%
Этажность реконструируемого ОКС	- 2
Подземных этажей	- 0
Высота реконструируемого ОКС	-10,0 м
Назначение реконструируемого здания	- жилое

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение предполагаемого к реконструкции объекта капитального строительства : индивидуальный жилой дом

ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЛЬНОГО УЧАСТИКА ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

На земельном участке по улице Толстого, 13, кв.2 планируется реконструкция одноэтажного жилого дома. Здание находится в долевой собственности и изначально представляет собой коттедж на две семьи, располагающийся на отдельных земельных участках. Предполагается возведение полноценного второго этажа над той частью здания, которая располагается на земельном участке по улице Толстого, 13, кв.2.

Неизбежно расстояние до смежного земельного участка составит -0м. А так как второй этаж предполагается возвести по всему периметру реконструируемой части здания, то расстояние до красной линии будет таким же, как и для существующего здания-4,0м. Т.е. изначальная застройка и правовой режим здания неблагоприятен для реконструкции.

Реконструкция индивидуального жилого дома требует больших материальных затрат. Собственник земельного участка — Шпедт Валентина Андреевна планирует строительство второго этажа над жилым домом с целью удовлетворения растущих

потребностей семьи и улучшения жизненных условий.

При реконструкции здания второй этаж будет возводиться путем достраивания капитальных стен первого этажа. Стена разделяющая части здания будет капитальной, кирпичной, сплошной без проемов. Возводимая разделяющая стена будет выше существующих стен на 3м, следовательно может считаться противопожарной. Кровля будет оборудована устройствами для снегозадержания желобами и водосточными трубами для водоотведения.

Процент застройки земельного участка не изменится так как реконструкция затрагивает верхнюю часть существующего контура здания.

Испрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства проектируемой реконструкции жилого дома - 4,0м до красной линии и 0м до межи со смежным земельным участком по улице Толстого, д.13.

ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия:

- Создание проектных уклонов исключающих эрозию почвы и обеспечивающих территорию от подтопления.

- Твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума и продолжительность его воздействия.

- Территорию максимально озеленить для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа.

- Предусматривается устройство отмостки по периметру индивидуального жилого дома, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, ограждений (заборов) размерами и высотой (По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли в месте ограждения и высотой не более 2,0 м) в соответствии с требованиями установленными Правилами землепользования и застройки на территории Приморско-Ахтарского городского поселения и иными действующими законами и регламентами федерально-регионального законодательства РФ. Существующие отметки высот не должны подлежать изменению.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ

Климатический район строительства относится к III-б климатическому району.

Расчетное значение давления ветра-53 кгс/м (по СНКК 20-303-2002ТСН 20-302-2002 Краснодарского края)

Господствующие ветра-северо-восточные.

Зона влажности-сухая. В данной зоне не агрессивная степень воздействия от биологических аспектов и газообразной среды.

Сейсмичность района-7 баллов.

Абсолютный максимум температуры- плюс 40,8°C

Абсолютный минимум -минус 29°C

Лето очень тёплое, средняя температура июля +24,6°C

Зима мягкая, влажная, устойчивого снежного покрова не образуется. Средняя температура января -0,8°C.

Среднегодовая температура воздуха- плюс 1,9°C

Среднегодовая относительная влажность воздуха-75%

Снежный покров:

Нормативная снеговая нагрузка-50 кгс/м

Средняя максимальная высота-10 см.

Максимальная зарегистрированная высота-97см.

Рельеф участка спокойный.

Нормативная глубина промерзания грунтов-0,8м.
Степень огнестойкости зданий-II; Класс конструктивной пожарной опасности СО.

ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА

Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории участка, минимальный объем земляных работ. Вертикальная планировка решена таким образом, чтобы предотвратить попадание поверхностных стоков на соседние участки.

Незагрязненные поверхностные стоки со стороны главного фасада жилого дома разрешается свести на улицу, на землю общего пользования. Жилой дом и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Перед началом реконструкции под площадями проезда, отмостки рекомендуется снять почвенно-растительный слой на глубину 0,5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода. Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

БЛАГОУСТРОЙСТВО.ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

Отмостки вокруг строений принять шириной 1,0м.

Вдоль участка выполнить тротуар шириной 1,5м для двухстороннего пешеходного движения.

При открывании ворот не препятствовать пешеходному движению вдоль участка.

После выполнения внешнего благоустройства прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных коммуникаций.

При озеленении участка предусмотрены следующие нормы:

- от стволов высокорослых деревьев (груша, абрикос, орех, дуб, акация, тополь и т.д.)- 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Архитектурно-планировочное решение принято с учетом существующего рельефа местности и окружающей застройки, а также в соответствии со:

-СниП2.07.01-89 «Градостроительство.Планировка и застройка сельских населенных пунктов»

-СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»

-СанПин 42128-4690-88 «Санитарные правила территории населенных мест»

-СН 245-71 «Санитарные нормы проектирования промышленных территорий с соблюдением санитарных разрывов, проветриваемости участка, инсоляции жилых помещений садового участка»

-СНиП «Пожарная безопасность зданий и сооружений»

Размеры элементов схемы планировочной организации участка приняты с учетом раскладки инженерных сетей, с соблюдением санитарных, противопожарных норм.

Привязка зданий и сооружений осуществлена от существующих границ участка. По данному разделу предусмотрены следующие мероприятия:

- твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек уменьшает количество пыли при эксплуатации, снижает уровень шума и продолжительность его воздействия;
- территория максимально озеленяется для эстетического восприятия и поглощения шума и углекислого газа

ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Подготовка территории к застройке должна осуществляться в соответствии с требованиями Строительных норм и правил «Благоустройство территорий» СНиП 111-10-75. Она должна начинаться с выноса коммуникаций, используемых в процессе реконструкции, отключения газоснабжения на вводе его на территорию и продувки отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключения водопровода, канализации, электросетей и связи на вводах на земельный участок.

ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется при реконструкции жилого дома возвести стены, выполненные из керамического кирпича, что обеспечит его огнестойкость. Кровля планируется из пожаробезопасной металлочерепицы.

Кроме того, необходимо:

- Строго соблюдать требования по проводке электроэнергии, поддерживать ее рабочее состояние в исправном виде;
- Обработать деревянные элементы конструкции дома специальными растворами, которые повышают устойчивость к возгоранию;
- Соблюдать пожаробезопасные требования в процессе строительства;
- Строго соблюдать правила установки и использования бытовых приборов, отопительных и газовых устройств;
- Соблюдать требования пожарной безопасности ежедневно всеми жильцами дома.

Проектируемая реконструкция не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны улицы Толстого.

