

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от 06.11.2010 № 1296

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 Космонавтов, 97**

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 Чайка-Хрюкиной Любови Анатольевны разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Космонавтов, 97, а именно, при строительстве двухэтажного жилого дома на расстоянии 1,3 метра от северной 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.

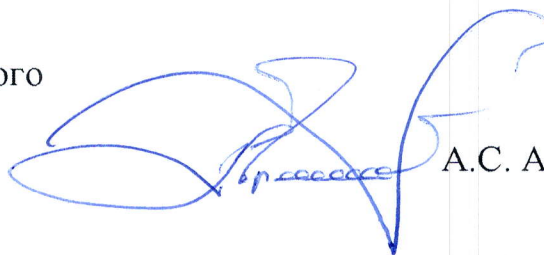
4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

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 для строительства  
индивидуального двухэтажного жилого дома**

**Адрес объекта:** Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,  
ул. Космонавтов, д. 97

**Кадастровый номер земельного участка:** 23:25:0101050:22

**Заказчик:**  Л.А.Чайка-Хрюкина

г. Приморско-Ахтарск  
2020г.

## Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 436 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101050:22, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Космонавтов, д. 97, 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 мной запланировано строительство двухэтажного жилого дома.

**с отступом - 1.3 м. от территории общего пользования по ул. Мира-ул. 50 лет Октября;**

регламент о требованиях пожарной безопасности», обеспечивающих беспрепятственную эвакуацию людей при возникновении пожарных ситуаций и обеспечение свободного проезда пожарной техники к проектируемому объекту со стороны ул. Космонавтов и со стороны территории общего пользования ул. Мира и ул. 50 лет Октября.

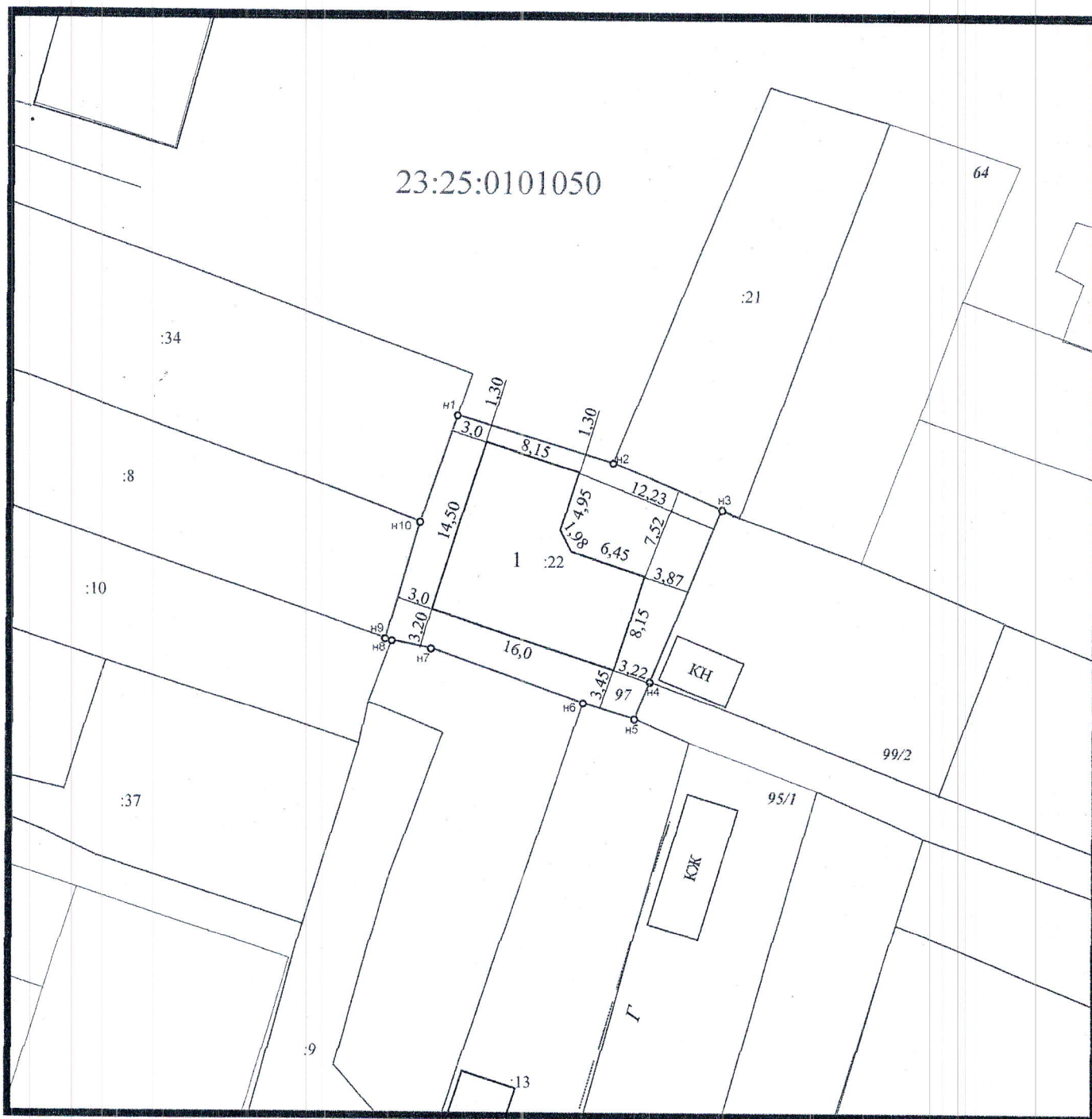
Рассматриваемый земельный участок расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов.

Площадь земельного участка равная 436 кв.м., (минимальная нормируемая 600 кв.м.) не позволяет рациональное его использование без нарушений отступов от границы смежного участка, препятствует эффективному использованию земельного участка при строительстве индивидуального двухэтажного жилого дома и не позволяет реализовать мое право в полном объеме.

На прилагаемой схеме предусмотрено расположение индивидуального двухэтажного жилого дома с планируемым отклонением, позволяющее обеспечить эффективное использование земельного участка, организации парковочных мест и благоустройства территории.

**Исходя из вышеизложенного**, для реализации запланированного строительства двухэтажного жилого дома, учитывая, что размер рассматриваемого участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, 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 двухэтажного жилого дома с отступом от территории общего пользования по ул. Мира и по ул. 50 лет Октября – 1.3 м.

**4. Схема расположения проектируемого объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Космонавтов, 97.**



Масштаб 1:500  
в 1 сантиметре 5 метров

1. Площадь застройки проектируемого двухэтажного жилого дома составляет 183,13 кв.м.

Исполнитель: ЦПЮЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО

Кадастровый инженер



А.П. Лисин

дата "15" октября 2020г.

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

- площадь застройки жилого дома с реконструкцией – 183.13 кв.м.;
- максимальная высота жилого дома – 9.0 м.;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом;
- процент застройки земельного участка с реконструируемым жилым домом и хозяйственными постройками – 42.0%.

Объемно планировочное решение двухэтажного жилого дома разрабатывается с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые многоквартирные». Площадь проектируемого двухэтажного жилого дома обусловлена составом семьи. Расчетные габаритные размеры соответствуют 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 расположен на территории сложившейся застройки, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов.

Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома. Габариты и геометрия планированного двухэтажного жилого дома не позволяет его разместить на земельном участке без нарушений отступов от границы территории общего пользования, что не позволяет реализовать мое право в полном объеме. Планируемое отклонение от предельных параметров строительства, способствует наиболее эффективному освоению земельного участка – создается возможность размещения стоянки для автомобилей, зеленой зоны и благоустройства участка.

Расположение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступом от границы территории общего пользования по ул. Мира - ул. 50 лет Октября – 1.3 м.) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а также самого проектируемого здания в соответствии с требованиями СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» и СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

При уменьшении отступов от границ участка предусматривается разработка технических решений, для создания для благоприятных условий соблюдения пожарных условий, соответствующих ФЗ-123 «Технический