

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 12.06.2021 № 147

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 Ростовская, 57**

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», в связи с тем, что площадь земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальной площади земельных участков, 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 Пилипейко Александру Васильевичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Ростовская, 57 для строительства индивидуального жилого дома, определив отступ от границы смежного земельного участка по улице Ростовская, 55 — 2,0 метра и от красной линии улицы Ростовской - 2,14 метра.

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.azovskiezozi.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 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, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Ростовская, 57

Кадастровый № земельного участка 23:25:0101150:42

Заказчик Пилипейко Александр Васильевич _____

Пояснительная записка

г. Приморско-Ахтарск

2021г.

Мне на праве собственности на основании договора купли-продажи принадлежит земельный участок общей площадью 502 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101150:42, расположенный по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Ростовская 57, 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 № 99 от 20.08.2020 г, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1-А - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1) Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1А выделена для обеспечения

правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

- 2) минимальная/максимальная площадь земельных участков 600/2000 кв.м.;
- 3) 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);
- 4) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров);
- 5) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) - 3;
- 6) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа 20 м
- 7) максимальный процент застройки земельного участка - 50%;
- 8) минимальная ширина земельных участков - 8 метров.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий мной запланировано строительство одноэтажного жилого дома с минимальным отступом — 2,00 м. от совместной межи с земельным участком по ул. Ростовская 55 (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка);

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

Площадь застройки проектируемого дома - 87,5 кв.м.

Максимальная высота жилого дома - 7 м.

Количество этажей 1

Функциональное назначение - "Объект индивидуального жилищного строительства"

Процент застройки земельного участка с проектируемым жилым домом и хозяйственными постройками 44%

1.-Ввиду приобретения земельного участка, площадью 502 м. кв, с имеющимся на нём саманным домом ремонт которого не рационален принято решение строить новый дом и на период строительства жить в старом. Предполагаемые размеры проектируемого дома 8,7 м.*10,0м.

2.-Строительство жилых домов на данном жилом квартале осуществлена на расстоянии 2,10 метра от фасадной межи, что определено азимутальным прохождением солнечной инсоляции, в течении дня, - наилучшая освещённость происходит тыльной части земельного участка, в связи с чем использование пяти метрового отступа от межи при строительстве жилого дома нарушит архитектурное построение жилых домов на квартале и создаст неудобство в функциональном использовании земельного участка, согласно вида разрешённого использования. То есть я считаю, что приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа здания от границы земельного участка общего пользования нецелесообразно.

Строительство будет производиться путем уменьшения отступов градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

Объемно планировочное решение строящегося жилого дома разрабатывается с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55 133330 2016 «Дома жилые многоквартирные». Площадь проектируемого жилого дома обусловлена составом семьи и размерами участка. Расчетные габаритные размеры проектируемого дома составляют: 8,7 м.*10,0м. (согласно схеме) что соответствует объемно планировочным решениям, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома а также позволяет сохранить расчетную величину удельного потребления тепловой энергии здания в соответствии с СП 23-101-2002 «Проектирование тепловой защиты здания»

На участке расположен и эксплуатируется объект капитального строительства (хозяйственная постройка).

Конфигурация и площадь земельного участка в существующей ситуации (наличие ранее построенных строений) не позволяет рациональное его использование без нарушений отступов от границы смежного участка, препятствует эффективному использованию земельного участка при проектировании индивидуального жилого дома, не позволяет реализовать мое право в полном объеме.

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

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства жилого дома 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 реконструируемого объекта капитального строительства с отступом от границы фасадной межи 2,14 м. и смежного участка по ул. Ростовская,55, с согласия правообладателя 2,00 м.