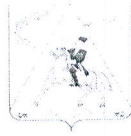


ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 02.06.2010 № 578

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 Горького, 67/1**

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 Михитаровой Марии Александровне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Горького, 67/1, а именно, при строительстве двухэтажного жилого дома на расстоянии 1 метра от красной линии улицы Красных партизан и на расстоянии 2,2 метра 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.azovskie-zori.ru и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района <http://prim-ahtarsk.ru>.

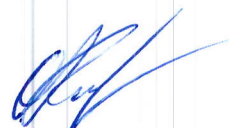
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела по архитектуре и капитальному строительству администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Исполняющий обязанности
главы Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района

А.В. Сошин

Исполняющий обязанности
начальника отдела по архитектуре
и капитальному строительству
администрации Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района

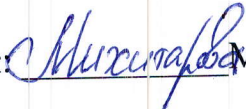


О.С. Гаврилин

**Обоснование необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров для строительства
индивидуального жилого дома**

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,
ул. Горького, д. 67/1

Кадастровый номер земельного участка: 23:25:0101228:33

Заказчик:  М.А.Михитарова

г. Приморско-Ахтарск
2020г.

Пояснительная записка

Мне был предоставлен земельный участок для строительства жилого дома на праве аренды, согласно Договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения от 07.02.2013г. № 2500004737 принадлежит земельный участок общей площадью 674 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101228:33, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. Горького, д. 67/1, 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.Б – 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 двухэтажного жилого дома (согласно схеме)

с отступом - 1.0 м. от территории общего пользования по улице Красных партизан

с отступом - 2.2 м. от межи с западной (тыльной) стороны участка

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

- **площадь застройки – 42.3 кв.м.;**
- **максимальная высота жилого дома – 9 м.;**
- **количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);**
- **функциональное назначение – индивидуальный жилой дом;**
- **процент застройки земельного участка с проектируемым жилым домом – 20%.**

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: 6.5x6.5(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 двух сторон (с южной и юго-восточной) граничит с территорией общего пользования, а также 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.

Дополнительно сообщаю, что предполагаемый к строительству жилой дом находится на одной линии застройки с существующим на моем участке зданием, что позволяет соответствовать благоприятному архитектурному облику города. На земельном участке перед моими капитальными строения, со стороны ул. Горького предполагается строительство навеса, для стоянки машины и зоны комфортного отдыха. Также будут проводиться работы по озеленение земельного участка и придомовой территории путем высадки плодовых и декоративных деревьев и кустарников.

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. Горького и ул. Красных партизан.

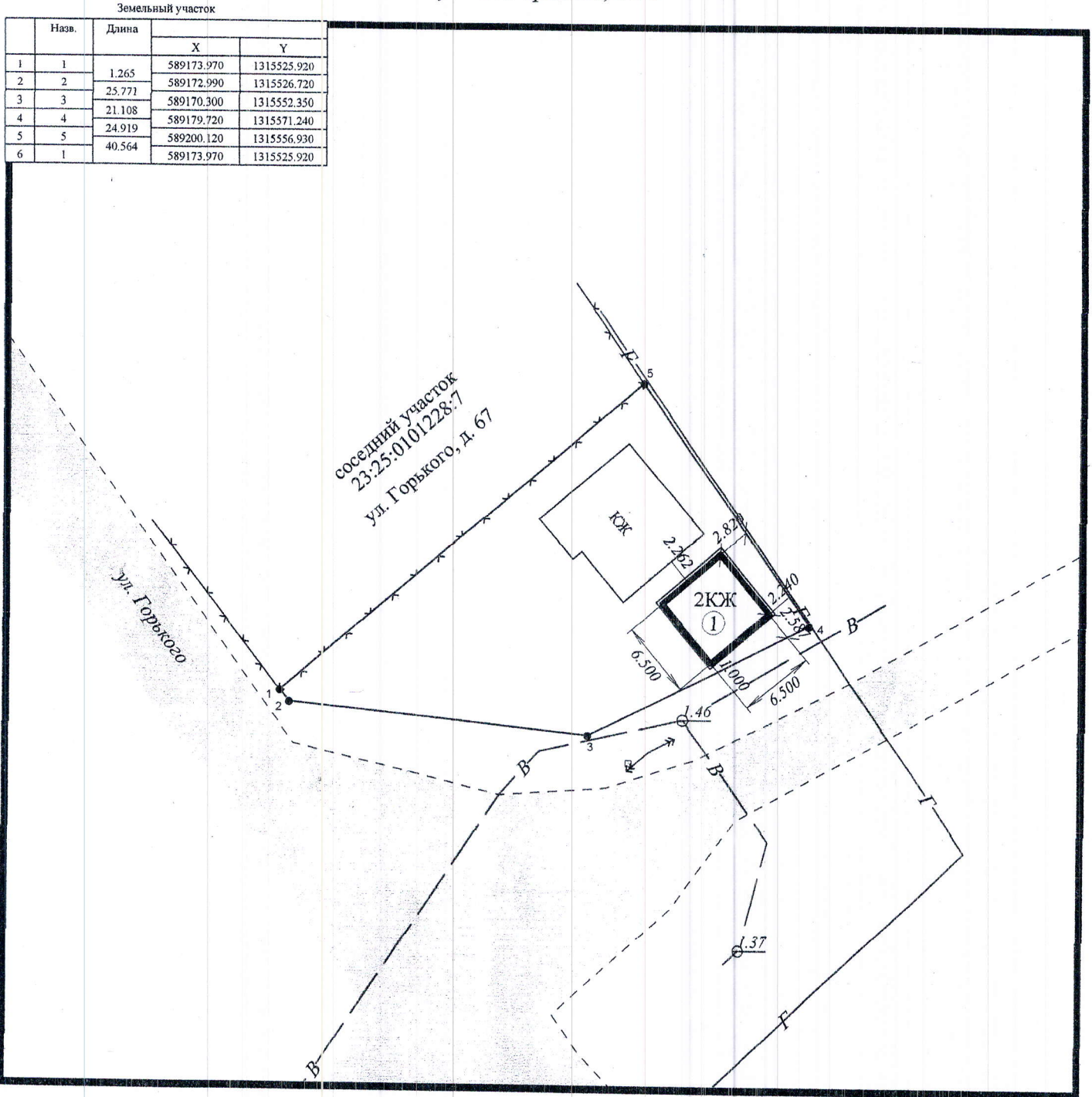
На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляющие предмет охраны исторического наследия, объекты культурного наследия.

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 примыкание территории общего пользования с двух сторон 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 с отступом - 1.0 м. от территории общего пользования по улице Красных партизан и с отступом - 2.2 м. от межи с западной (тыльной) стороны участка.

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с КН 23:25:0101228:33

Находится по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Горького, 67/1



Масштаб 1:500
в 1 сантиметре 5 метров

① - Площадь застройки проектируемого двухэтажного жилого дома = 42,3 кв.м.

Исполнитель:

ЦПОЭ "ЗЕМЛЕМЕР" ООО Кадастровый инженер Беляк Н.



12.05.2020 г.

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 25 мая 2020 года
№ 12

Михитарова М.А.
Паспорт 03 19 439534
ГУ МВД по Краснодарскому краю,
код подразделения 230-002
дата выдачи 12.11.2019г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемая Мария Александровна

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ строительства двухэтажного жилого дома от территории общего пользования по ул. Красных партизан с отступом — 1,0м., и с отступом -2,2 м от межи с западной стороны участка, требованиям технических регламентов, для строительства двухэтажного жилого дома, на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско – Ахтарский район, г. Приморско - Ахтарск, ул. Горького, д. № 67/1, с кадастровым номером 23:25:0101228:33, 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 одноквартирные СНиП 31-02-2001», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируется для одноэтажных двухэтажных домов. Подъезд пожарных машин к строительству двухэтажного жилого дома возможен с ул. Красных партизан и ул. Горького.

Строительство двухэтажного жилого дома не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям.

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

Директор ЦПОЭ «ЗЕМЛЕМЕР» ООО



Беляк Н.А.