

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от 24.05.2009 № 461

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 Красноармейская, 21**

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 Смоленко Ирине Юрьевне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Красноармейская, 21, а именно, при строительстве одноэтажного жилого дома на расстоянии 3 метра от красной линии улицы Красноармейской, на расстоянии 1 метр от смежного земельного участка по улице Красноармейской, 23.

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](http://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

Начальник отдела по архитектуре  
и капитальному строительству  
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](mailto: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 Красноармейская, 21

Главный инженер проекта



И.И.Котомцева



г.Приморско-Ахтарск  
2020г.

**Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта капитального строительства по адресу:  
г. Приморско-Ахтарск, ул. Красноармейская, 21**



**Условные обозначения**

- Границы земельного участка
- Границы проектируемого ОКС
- 1 Номер объекта
- В— Водопровод

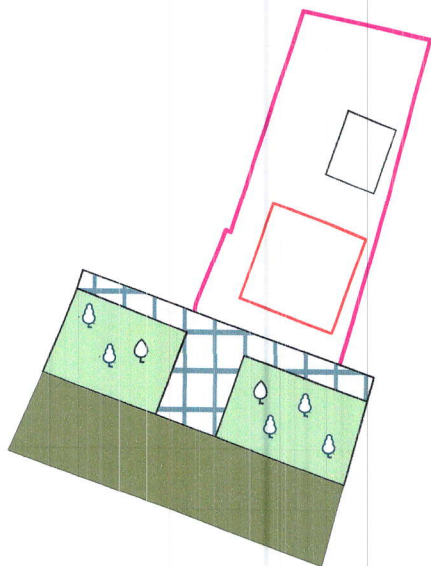
**Экспликация:**

1. Строительство одноэтажного жилого дома  
Площадь застройки жилого дома- 100,0 кв.м
2. Вспомогательный объект (летняя кухня)

				2020 г.
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Красноармейская, 21
Кадастровый инженер	Котомцева И.И.	<i>Машу</i>	<i>23.11.2020</i>	
Условные обозначения. Экспликация.				Заказчик: Котомцева Наталья Александровна
				М 1:500      ЛИСТ 1      ЛИСТОВ 2
				ИП Котомцева И.И.



## План благоустройства



### Условные обозначения

Проезд общего пользования



Плитка тротуарная



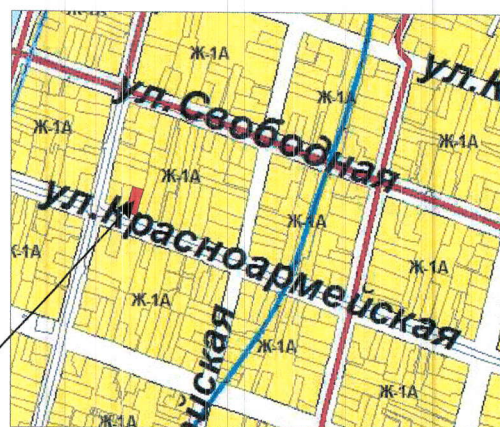
Газон, кустарники



### Технико-экономические показатели:

Наименование	Показатель
Площадь земельного участка	468 кв.м
Площадь застройки жилого дома	100,0 кв.м
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Площадь допустимой застройки земельного участка	208,7 кв.м
Процент застройки земельного участка	0,0%

### Ситуационный план



Место расположения  
земельного участка  
Территориальная зона Ж-1А

Должность	Фамилия	Подпись	Дата	2020 г.		
Кадастровый инженер	Котомцева И.И.	<i>И.И. Котомцева</i>	23.08.2020	Схема планировочной организации земельного участка по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Красноармейская, 21		
План благоустройства. Технико-экономические показатели.				М	ЛИСТ	ЛИСТОВ
				1:500	2	2
				ИП Котомцева И.И.		



Заказчик:  
Котомцева Наталья Александровна

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 проектируемого жилого дома и вспомогательного объекта (летней кухни), предоставленной представителем собственника земельного участка **Ковалевой Натальей Александровной**, этажность, процент застройки, минимальный отступ от фасадной границы участка (с учетом запрета строительства в границах красных линий), соответствуют регламенту зоны **Ж-1А Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

1. По соблюдению противопожарных норм:

Проектируемый одноэтажный индивидуальный жилой дом (далее по тексту-ОКС) на земельном участке по адресу: город Приморско-Ахтарск, ул. Красноармейская, 21 принят размерами в плане 10,0x10,0 метров, степени огнестойкости II и класса конструктивной пожарной опасности С0.

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 по линии существующей застройки на расстоянии 3,0м от красной линии по улице Красноармейской и на расстоянии 1,0м от межи со смежным земельным участком по улице Красноармейской, 23.

При строительстве жилого дома стены и простенки планируется выполнять из кирпича и огнебезопасного пеноблока, с облицовкой кирпичом. Для повышения предела стойкости к огню утеплитель для теплоизоляции стен, фронтонов, конструктивной огнезащиты стораемых конструкций планируется из негорючих рулонных материалов, изготовленных из минеральной ваты, базальтового волокна. Для внутренних перегородок, отделки стен, потолков использовать огнестойкий гипсокартон. В качестве кровли планируется металлочерепица.

Проектируемое здание не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются по территории общего пользования со стороны улицы Красноармейской.

На основании вышеуказанного:

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

Таким образом, при строительстве ОКС, 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 ОКС принят размерами в плане 10,0х10,0 метров. Окна в проектируемом доме планируется расположить таким образом, чтобы обеспечить непросматриваемость жилых помещений из окна в окно. Инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-часовым облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках, так как здание проектируется на расстоянии 4,15м и 6,9м от жилых домов, что отвечает требованиям СанПиН 2605-82- «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»

Проектируемый ОКС не попадает в охранные зоны городских сетей.

Таким образом, при его возведении, 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 №401 от 17.06.2019г и №46 от 27.12.2019г.(далее ПЗЗ), нормативное расстояние от проектируемого индивидуального жилого дома до красной линии составляет 5,0м. Однако существующая в квартале линия застройки сложилась на расстоянии 1м от красной линии.

Согласно ПЗЗ Приморско-Ахтарского городского поселения «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».

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

Нормативное расстояние от проектируемого индивидуального жилого дома до границы смежного участка составляет 3,0м. Однако, наличие коммуникаций на земельном участке и требования норм инсоляции вынуждает собственника при закладке жилого дома и вспомогательного объекта(летней кухни приблизиться к меже с земельным участком по улице Красноармейской, 23 на 1,0 метр.

Согласно правил землепользования, ст.18 п.1

«1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.»

Таким образом, расстояние от проектируемого ОКС до смежных земельных участков может быть уменьшено при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

У заказчика имеется нотариальное согласие заинтересованного лица.

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 №401 от 17.06.2019г и №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.Красноармейская, 21, 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 на 3,0м. От смежного земельного участка по улице Красноармейской, 23 на расстояние 1,0 метр.

**Вывод:**

Учитывая изложенное, исходя из исследования схемы земельного участка с обозначением места размещения проектируемого индивидуального жилого дома и вспомогательного объекта (летней кухни), 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.Красноармейская, 21 испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения отступа от красной линии на 3,0м и 1,0м от межи с земельным участком по адресу Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Красноармейская, 23 соответствует требованиям технических регламентов и СНИПов.



Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Красноармейская, 21

*г.Приморско-Ахтарск  
2020г.*

**Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства**

Согласно геодезических изысканий произведенных в отношении земельного участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Красноармейская, 21, в результате нанесения результатов на кадастровую карту и сопоставления ее с генпланом Приморско-Ахтарского городского поселения выявлено, что земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101073:20 находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

**Пояснительная записка**

**Технико-экономические показатели земельного участка:**

<i>Площадь земельного участка</i>	<i>-468 кв.м</i>
<i>Площадь застройки проектируемого ОКС</i>	<i>-100,0 кв.м</i>
<i>Площадь застройки земельного участка</i>	<i>-0,0 кв.м</i>
<i>Процент застройки земельного участка</i>	<i>-0,0%</i>
<i>Этажность проектируемого ОКС</i>	<i>- 1</i>
<i>Подземных этажей</i>	<i>- 0</i>
<i>Высота реконструируемого ОКС</i>	<i>-7 м</i>
<i>Назначение проектируемого ОКС</i>	<i>- жилое</i>

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО К РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Согласно сведений генплана Приморско-Ахтарского городского поселения земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101073:20 площадью 468 кв.м по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, ул.Красноармейская, 21 располагается в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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

**ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТИКА, ПРЕПЯТСТВУЮЩИХ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ БЕЗ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ**

Правила землепользования Приморско-Ахтарского городского поселения требуют располагать объекты за пределами красных линий. Расстояние до них должно быть не меньше 5 метров. Однако на местности существует сложившаяся линия застройки объектов

капитального строительства, построенных до введения правил землепользования. И для них отступ от красной линии составляет 1м.

Строительство частных домов и общественных зданий не должно осуществляться в произвольном порядке.

Так как кроме основного строения собственник земельного участка планирует возвести на нем вспомогательный объект-летнюю кухню, то в целях сохранения части участка под сад и огород, учитывая небольшой размер земельного участка-468 кв.м, необходимо приблизить проектируемое здание к линии сложившейся застройки, но на расстоянии 3,0 метра от красной линии.

Согласно ПЗЗ Приморско-Ахтарского городского поселения «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».

Таким образом, расстояние от проектируемого жилого дома до красной линии может быть уменьшено при получении застройщиком разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Для соблюдения норм инсоляции необходимо сместить проектируемое здание в противоположную сторону от межи с земельным участком по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Красноармейская, 19, так как здесь на расстоянии 1м от межи располагается жилой дом. Тогда как со стороны земельного участка по адресу Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Красноармейская, 23, жилой дом удален на расстояние 5,25м-6,3м. При таком расположении здания требования по инсоляции домовладений соблюдаются. Также необходимо учесть, что вдоль межи с земельным участком по улице Красноармейской, 19 проложен водопровод. Перенос трубопровода не потребуется, если проектируемый жилой дом и вспомогательный объект(летняя кухня) сместить к меже с противоположным земельным по улице Красноармейской, 23.

Испрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проектируемого ОКС и вспомогательного объекта(летней кухни) -3,0м от красной линии по улице Красноармейской и 1,0м от межи с соседним участком по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, ул.Красноармейская, 23.

### ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

По данному разделу проекта предусмотрены следующие мероприятия:

-Создание проектных уклонов исключая 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, устройства площадки для стоянки личного автотранспорта, 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 свести на улицу, на землю общего пользования. Жилой дом и проектируемая летняя кухня 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 строительства 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 приняты шириной 1м.

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 строительства, отключения канализации и электросетей на вводах на земельный участок. Демонтировать подлежащие сносу объекты.

### ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» планируется при строительстве жилого дома и вспомогательного объекта(летней кухни) возвести огнестойкие стены и перегородки- пеноблок и пустотелый кирпич. Внешние стены здания из отделочного кирпича. Кровля из металлической черепицы.

Проектируемый ОКС не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны проезда от улицы Красноармейской.

*М.И. Котомцева*

И.И. Котомцева/

