

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 09.03.2009 № 245

ПРОЕКТ



ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

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 50 лет Октября, 37**

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, конфигурация неблагоприятна для застройки, 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 Ефимовой Наталье Владимировне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица 50 лет Октября, 37 для строительства индивидуального жилого дома с мансардой, определив отступ от границы смежного земельного участка по улице 50 лет Октября, 39— 1,0 метр, от

смежного земельного участка по улице Мира, 155 — 0,5 метра, от границы участка со стороны проезда общего пользования по улице 50 лет Октября — 1,0 метр.

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-ahtarsk.ru>.

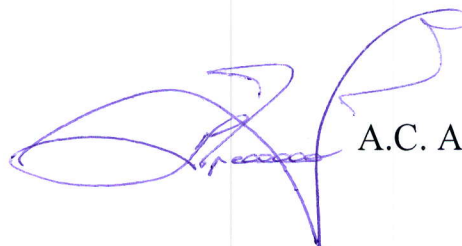
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко.

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, г. Приморско-Ахтарск,
ул. 50 Лет Октября, 37

Кадастровый номер земельного участка: 23:25:0101035:32

Заказчик: *Ефимова* Н.В.Ефимова

г. Приморско-Ахтарск
2021г.

Пояснительная записка

Мне, Ефимовой Наталье Владимировне, принадлежит на праве собственности земельный участок общей площадью 339 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101035:32, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. 50 Лет Октября, 37, 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 11.12.2020г. № 133, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1А – Зона застройки индивидуальными жилыми домами 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, отделяющей 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 жилого дома с мансардой (согласно схеме)

с отступом – 0.5 м. от совместной межи с земельным участком № 155 по улице Мира г. Приморско-Ахтарска (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка)

с отступом – 1.0 м. от совместной межи с земельным участком № 39 по улице 50 Лет Октября г. Приморско-Ахтарска (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка)

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

- площадь застройки – 159 кв.м.;
- максимальная высота жилого дома – 9.5 м.;
- количество этажей – 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом;
- процент застройки земельного участка с проектируемым жилым домом – 47%.

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. От 31.12.2014г.) правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, в праве обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Объемно планировочное решение 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 с мансардой обусловлена составом семьи. Расчетные габаритные размеры проектированного жилого дома соответствует объемно планировочными решениями, 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 расположен на территории со сложившейся застройкой, состоящей преимущественно из индивидуальных жилых домов.

Площадь земельного участка равная 339 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.

Исходя из сложившейся застройки характеристики данного земельного участка, а именно его сложная геометрическая форма препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров. В соответствии с этим, необходимо уменьшить отступы отделяющие земельный участок от совместной межи с земельным участком № 155 по улице Мира г. Приморско-Ахтарска в 0.5 м. и от совместной межи с земельным участком по улице 50 Лет Октября № 39 в 1.0 м.

Ширина рассматриваемого земельного участка по фасаду составляет 12.7 м. и ширина по тыльной стороне составляет 15.4м. Ширина планируемого одноэтажного с тыльной стороны жилого дома составляет 12.0 м., из чего следует вывод, что для обеспечения соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, ширину жилого дома необходимо сократить, что приведет к нарушению целостности планируемого жилого дома и в связи с этим не позволяет организовать новое строительство без отклонений от предельных параметров разрешенного строительства.

Геометрия проектируемого жилого дома и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома. Габариты и геометрия планированного жилого дома не позволяет его разместить на земельном участке без нарушений отступов от границы смежного участка, 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 проектированного индивидуального жилого дома с мансардой с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства (отступом от границы смежного участка по ул. Мира № 155 г. Приморско-Ахтарска – 0.5 м. и с отступом от границы смежного участка по ул. 50 лет Октября № 39 г. Приморско-Ахтарска – 1.0 м.) обеспечивает достаточную инсоляцию жилых помещений зданий, расположенных на соседних земельных участках, а также самого проектированного 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».

Дополнительно сообщаю, что на земельном участке будут проводиться работы по озеленению земельного участка и придомовой территории путем высадки плодовых, декоративных деревьев и кустарников.

На земельном участке отсутствуют инженерные коммуникации, подлежащие демонтажу и перекладке, по границе земельного участка проходят сети газопровода, размещение жилого дома не нарушает режимных охранных зон транзитных инженерных коммуникаций.

При уменьшении отступов от границ участка предусматривается разработка технических решений, для создания для благоприятных условий соблюдения пожарных условий, соответствующих ФЗ-123 «Технический 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. 50 лет Октября г. Приморско-Ахтарска.

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 одноэтажного 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 жилого дома с мансардой, учитывая сложную геометрическую форму земельного участка, а также площадь 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 одноэтажного индивидуального жилого дома с мансардой с отступом от границы смежного участка по ул. Мира № 155 г. Приморско-Ахтарска – 0.5 м. и с отступом от границы смежного участка по ул. 50 лет Октября № 39 г. Приморско-Ахтарска – 1.0 м.

Российская Федерация
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 28 января 2021 года
№ 1

Ефимова Н.В.
Паспорт 03 10 666887
ОУФМС России по
Краснодарскому краю
код подразделения 230-048
26.05.2011г.

О соответствии техническим регламентам

Уважаемая Наталья Владимировна

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров, а именно, определить отступ - 0,5 метра от совместной межи с земельным участком №155 по улице Мира, г. Приморско-Ахтарск, с отступом -1,0м. от совместной межи с земельным участком №39 по ул. 50 Лет Октября г. Приморско-Ахтарск. требованиям технических регламентов, для строительства одноэтажного жилого дома с мансардой на земельном участке по адресу:

Краснодарский край, г. Приморско – Ахтарск, ул. 50 Лет Октября,37, с кадастровым номером 23:25:0101035:32, 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 проектируемому зданию возможен с ул. 50 Лет Октября. Проектируемое здание индивидуального жилого дома с мансардой не ограничивает доступ пожарных машин к существующим зданиям. Исходя из предоставленной схемы земельного участка, расположение проектируемого 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 строящегося одноэтажного индивидуального жилого дома с планируемыми отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства, определено с соблюдением технических регламентов.

Директор ЦПОЭ «Землемер» ООО



Беляк Н.А.