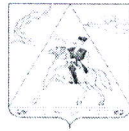


ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района  
от 15.08.2009 № 820

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 Комиссара Шевченко, 124**

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 Барской Надежде Николаевне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Комиссара Шевченко, 124, а именно, при реконструкции жилого дома со строительством пристройки на расстоянии 1 метра от смежного земельного участка по улице Комиссара Шевченко, 122.

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-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

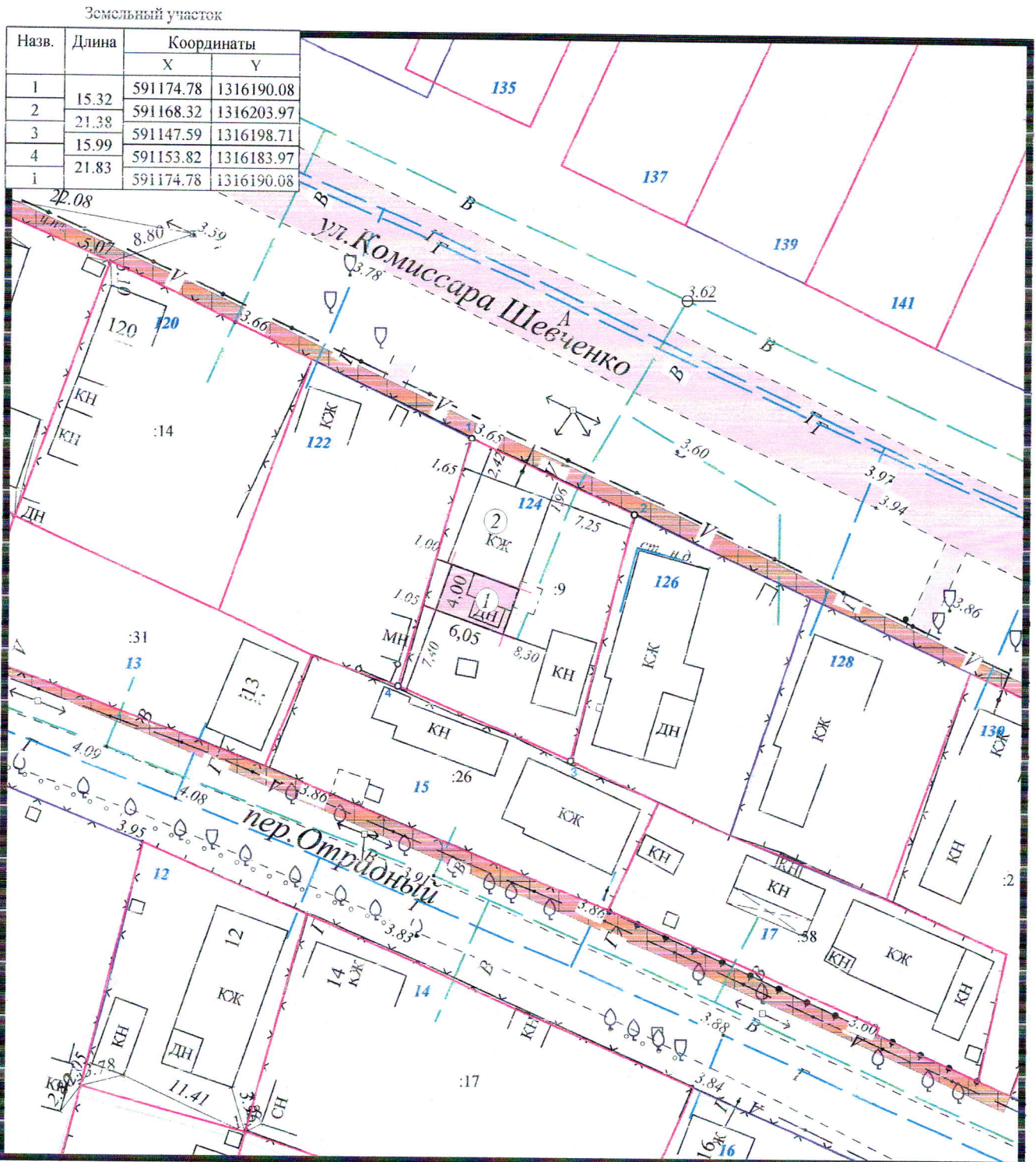
Начальник отдела архитектуры  
и градостроительства  
администрации Приморско-Ахтарского  
городского поселения  
Приморско-Ахтарского района



А.С. Авраменко

#### 4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке

по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, 124. Кадастровый номер земельного участка 23:25:0101164:9



Масштаб 1:500

① - Проектируемая часть одноэтажного жилого дома (площадь застройки 24,2 кв.м.)

② - Существующая часть одноэтажного жилого дома (площадь застройки 58,5 кв.м.)

Планируемая общая площадь застройки - 75,0 кв.м.

Подготовил:

Кадастровый инженер Горбатовский



2020г.

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

**Адрес объекта:** Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск,  
ул. К.Шевченко, 124

**Кадастровый номер земельного участка:** 23:25:0101164:9

**Заказчик:** \_\_\_\_\_ Н.Н.Барская

г. Приморско-Ахтарск  
2020г.

## Пояснительная записка

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 334 кв.м., с кадастровым номером 23:25:0101164:9, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. К.Шевченко, 124, 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 нами запланировано проведение реконструкции вышеуказанного жилого дома с увеличением общей площади, посредством строительства пристройки.

**с отступом – 1.0 м. от совместной межи с земельным участком № 122 по улице К.Шевченко** (имеется нотариальное согласие собственника земельного участка);

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

- площадь застройки проектируемой пристройки – 24.2 кв.м.
- площадь застройки жилого дома с проектируемой пристройкой – 75.1 кв.м.;
- максимальная высота жилого дома – 6.5 м.;
- количество этажей – 1 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом;
- процент застройки земельного участка с реконструируемым жилым домом и хозяйственными постройками – 30%.

Планируемый к реконструкции жилой дом возведен до установления действующего градостроительного регламента, а именно 1962г., согласно выписки из ЕГРН от 25.05.2020г., выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Согласно ст. 36 п. 9 Градостроительного кодекса РФ реконструкция объектов капитального строительства предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту осуществляется только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.

Ввиду невозможности сохранения целостности здания при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границы земельного участка общего пользования невыполнимо. Реконструкция будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту и упорядочения архитектурного решения.

Объемно планировочное решение реконструируемого жилого дома разрабатывается с учетом нормируемых условий проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с СП 55.133330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь проектируемой пристройки к жилому дому обусловлена составом семьи. Расчетные габаритные размеры проектируемой пристройки 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»

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 реконструированному объекту со стороны ул. К.Шевченко.

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

Геометрия проектируемой пристройки к жилому дому и габаритные размеры обусловлены объемно-планировочными решениями, для обеспечения комплекса помещений предназначенных для индивидуального жилого дома.

На участке расположены и эксплуатируются объекты капитального строительства (хозяйственные постройки).

Конфигурация земельного участка и площадь равная 334 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 реконструкции индивидуального жилого дома и не позволяет реализовать мое право в полном объеме.

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

**Исходя из вышеизложенного**, для реализации запланированной реконструкции жилого дома со строительством пристройки, беря во внимание неблагоприятную конфигурацию земельного участка в условиях сложившейся застройки, учитывая что площадь рассматриваемого земельного участка меньше установленной градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков и невозможность сохранения целостности здания, 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 планируемой пристройки к индивидуальному жилому дому с отступом от границы смежного участка по ул. К.Шевченко, 122 – 1.0 м.