ПУ «Приморско-Ахтарский» Тимашевского районного отделения Южного филиала АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
Россия, Краснодарский край, г.Приморско-Ахтарск, ул.Космонавтов, 31.
Телефон-факс: 8(918)2724293, электронная почта: Geostar777@mail.ru

«УТВЕРЖДАЮ»
Руководитель ПУ «Приморско-Ахтарский»
Тимашевского районного отделения
Южного филиала АО
«Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
Бойко К.В.
«19» ноября 2020 г.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (РЕКОНСТРУКЦИИ)

Индивидуального жилого дома

Расположенного по адресу:Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район,г.Приморско-Ахтарск, пер. Бригадный, 8, кадастровый номерземельного участка23:25:0101169:37

Техническое заключение составлено: 19.11.2020 г.

Заказчик:Гладкова О.Ю.

2020 г.

Пояснительная записка

Рассматриваемый земельный участок принадлежит на праве собственностигр.Гладкова О.Ю. и расположен по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, пер. Бригадный, 8.
Согласно свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АН № 354529 от 26.11.2014 г. земельный участок площадью 435 кв. м. с кадастровым номером 23:25:0101169:37 имеет вид разрешенного использования: под индивидуальной жилой застройкой.
В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, утвержденнымирешением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12 марта 2014 года № 299 «Об утверждении правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района», с изменениями утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 20 августа 2020 года № 99 (далее ПЗЗ), а так же сгенеральнымпланомПриморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского районаутвержденнымрешением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 25 сентября 2012 года № 202 «Об утверждении генерального плана Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района», с изменениями утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 20 августа 2020 года № 99, земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101169:37расположен в зоне Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы).

Согласно ПЗЗ в вышеуказанной зоне:
Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 600 – 2000 кв.м.
Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м.
максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;
максимальный процент застройки – 50%;
максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 20 м

На основании ст. 40 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. От 31.12.2014 г.) 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
Заказчиком выступает гр. Гладкова О.Ю. для обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции)

индивидуального жилого дома, размером 6,05х7,70х4,68х3,72х2,10х1,90х2,80 м. (согласно схематичному изображению планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке).

с отступом – 1,00 м. от уточненной границе с смежным земельным участком расположенным по адресу: г.Приморско-Ахтарск, пер.Бригадный, д.6/1;

Технико-Экономические Показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров.

1	Планируемая площадь застройки земельного участка жилым домом	109,7 м2
4	Планируемая высота жилого дома	12 м
6	Планируемая этажность жилого дома	2 этажа
7	Подземных этажей	0
8	Планируемый процент застройки земельного участка	25,2%

Характеристики земельного участка, препятствующие его эффективному использованию без отклонений от предельных параметров.

Строительство (реконструкция) индивидуального жилого дома планируется вести застройщиком с отклонениями от ПЗЗ по причине наличия неблагоприятных условий:

1.Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101169:37, площадью – 435 кв. м. расположенный по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, пер.Бригадный, 8, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

2.Строительство (реконструкция) одноэтажного индивидуального жилого дома (с гаражом) является необходимостью для улучшения бытовых условий проживания собственника. Размещение объекта капитального строительства с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства (согласно схемы расположения проектируемого объекта капитального строительства), позволит эффективно выполнить мероприятия по благоустройству земельного участка, сохранив часть его для озеленения и садово-огороднической деятельности.

Обоснование решений по инженерной подготовке территории.

По данному разделу проекта предусмотрено создание проектных уклонов исключающих эрозию почвы и обеспечивающих своевременный отвод поверхностных вод на земельный участок, предотвращающих территорию от подтопления. Твердое покрытие площадок, пешеходных дорожек, уменьшает

его воздействия. Территорию максимально озеленить для эстетического восприятия, поглощения шума и углекислого газа.

Предусматривается устройство отмостки по периметру жилого дома, устройство площадки для стоянки личного автотранспорта, пешеходной дорожки, входа и въезда на земельный участок, ограждений (заборов) размерами и высотой в соответствии с требованиями установленными ПЗЗ.

Существующие отметки высот земельного участка не должны подлежать изменению, в соответствии с ПЗЗ.

Градостроительные и природные условия.

Проектируемое строение расположено на территории земельного участка со следующими природными условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров северо-восточное;
- климатический район строительства по СНиП 23-01-99-ШБ;
- средняя температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,94 по СНиП 23-01-99- -14 С;
- сейсмичность района строительства – 7 балов, нормативная глубина промерзания грунтов – 0,8 м;

Организация рельефа.

Организация рельефа решена с учетом своевременного стока поверхностных вод с территории земельного участка. 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 территорию общего пользования).Перед началом строительства под площадями проезда рекомендуется срезать почвенно-растительный слой на глубину 0,5м с использованием его для подсыпки цветников, газонов, огорода. Лишний почвенно-растительный грунт вывозится на поля рекультивации, недостающий минеральный грунт (Iгруппы) подвозится из карьеров по указанию местной администрации.

Благоустройство и инженерные сети.

Отмостки вокруг строения приняты шириной 1 м. После выполнения внешнего благоустройства прилегающей к участку территории, не препятствовать прокладке наружных коммуникаций. При озеленении участка руководствоваться ПЗЗ.

Архитектурно-планировочные решения.

Архитектурно-планировочные решения приняты с учетом существующего рельефа местности и окружающей застройки, а так же в соответствии соСНиП 2.07.01-89 «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, проветривание участка, инсоляции жилых помещений и садового участка». Привязка зданий и сооружений осуществлена от уточненных границ земельного участка.

Подготовка территории для строительства.

Подготовка к застройке территории 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, а именно: отключения газоснабжения и продувка отключенных газовых сетей сжатым воздухом, отключение водопровода,канализации, электросетей и связи на вводах к земельному участку.

Планируемые к осуществлению противопожарные мероприятия.

Проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны пер.Бригадный.

И.О. Начальника производственного участка — К.В. Бойко.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

АО «РОСТЕХИНВЕТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

ЮЖНЫЙ ФИЛИАЛ

ПУ «ПРИМОРСКО – АХТАРСКИЙ»

ул. Космонавтов, д. 37, 2 этаж, г. Приморско-Ахтарск, Краснодарский Край, 353860

Тел. (886143) 3-02-51

от 19.11.2020 г. Гладковой Ольге Юрьевне

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

Уважаемая Ольга Юрьевна!

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить документ подтверждающий, что проведение запланированного Вами строительства (реконструкции) индивидуального жилого дома, общей площадью 109,7 кв. м на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101169:37, площадью 435 кв. м по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г. Приморско-Ахтарск, пер. Бригадный, 8, соответствует техническим регламентам, поясняем следующее, исходя из части 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иными законодательством РФ. Разрешение на

В соответствии с частью 11 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 12 марта 2014 года № 299 «Об утверждении правил землепользования и застройки Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района», с изменениями утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 20 августа 2020 года № 99 (далее ПЗЗ), а так же с генеральным планом Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района утвержденным решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 25 сентября 2012 года № 202 «Об утверждении генерального плана Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района», с изменениями утвержденными решением Совета Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 20 августа 2020 года № 99, земельный участок с кадастровым номером 23:25:0101169:37 расположен в зоне Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы).

Согласно свидетельства о государственной регистрации права серия 23-АН № 354529 от 26.11.2014 г. земельный участок площадью 435 кв. м. с кадастровым номером 23:25:0101169:37 имеет вид разрешенного использования: под индивидуальной жилой застройкой.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%;
- минимальный отступ жилых строений от границы земельного участка – 3 метра;
- минимальный отступ вспомогательных нежилых строений от границы земельного участка – 1 метр.

Согласно СП 55.133330.2011 «Дома жилые одноквартирные», пункт 6.3, к одно-и двухэтажным домам требования по степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности не представляются.

Согласно СП 52.133330.2011 «Естественное и искусственное освещение», исходя из расположения объектов капитального строительства на схеме земельного участка с обозначением места размещения индивидуального жилого дома, уровень естественного освещения помещений обеспечен в полном объеме.

Согласно данным схемы планируемого строительства (реконструкции) объекта капитального строительства на топографической основе с обозначение места размещения планируемого объекта капитального строительства, по пер.Бригадный проходят сети электроснабжения, водопровод, газопровод. Транзитные инженерные сети через рассматриваемый земельный участок не проходят.

Проектируемое строительство не расположено в охранных зонах и не представляет угрозы для эксплуатации транзитных инженерных коммуникаций.

Учитывая изложенное, строительство (реконструкция) индивидуального жилого дома с ***отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства*** в границах рассматриваемого участка по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, г.Приморско-Ахтарск, пер.Бригадный, 8, с отступом – 1,00 м. от уточненной границе с смежным земельным участком расположенным по адресу: г.Приморско-Ахтарск, пер.Бригадный, 8***соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.***

И.О.Начальника ПУ «Приморско-Ахтрский»
Тимашевского районного отделения Южного филиала
АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» К.В.Бойко

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

АДМИНИСТРАЦИИ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКОГО РАЙОНА

от 09.12.2020 № 1488

г. Приморско-Ахтарск

О назначении публичных слушаний по проекту постановления администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, переулок Бригадный, 8»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 4 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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 целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, на основании заявления Гладковой Ольги Юрьевны администрация Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района п о с т а н о в л я е т:

1. Назначить публичные слушания по проекту постановления администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, переулок Бригадный, 8» (прилагается).

2. Инициатором публичных слушаний является глава Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района.

3. Отделу архитектуры и градостроительства администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района (Авраменко):

1) обеспечить размещение настоящего постановления на информационных стендах в течение трёх рабочих дней со дня его официального опубликования;

2) обеспечить размещение проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, и информационных материалов к нему на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района http://prim-ahtarsk.ru;

3) обеспечить сбор градостроительной документации, необходимой для рассмотрения указанной темы на публичных слушаниях;

4) провести экспозицию проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, в течение всего периода его размещения на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района http://prim-ahtarsk.ru.

4. Определить место и время проведения экспозиции проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, улица Бульварная, 78, кабинет 6, по вторникам и четвергам с 16 часов 00 минут до 18 часов 00 минут.

5. Определить место, дату и время проведения собрания участников публичных слушаний – кабинет 6 здания администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, расположенной по адресу: Краснодарский край, Приморско-Ахтарский район город Приморско-Ахтарск, улица Бульварная, 78, 24 декабря 2020 года в 15 часов 00 минут.

6. Установить, что предложения и замечания, касающиеся проекта, указанного в пункте 1 настоящего постановления, представляются участниками публичных слушаний в устной или письменной форме в дни проведения экспозиции или в день проведения собрания участников публичных слушаний по месту проведения публичных слушаний, предусмотренному пунктом 4 настоящего постановления, а также направляются до 22 декабря 2020 года в письменной форме на адрес электронной почты proekt.arhi@yandex.ru.

7. Возложить обязанности по проведению собрания участников публичных слушаний по теме, указанной в пункте 1 настоящего постановления на комиссию по землепользованию и застройке Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района, образованную постановлением администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района от 14 августа 2014 года № 1277 «О создании комиссии по землепользованию и застройке Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района» (в редакции от 24 августа 2020 года № 943) (Ерошкин).

8. Комиссии по землепользованию и застройке Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района (Ерошкин) обеспечить выполнение организационных мероприятий по проведению публичных слушаний и подготовку заключения о результатах публичных слушаний.

9. 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.azovskiezori.ru и разместить в сети «Интернет» на официальном сайте администрации Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района http://prim-ahtarsk.ru.

10. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско-Ахтарского района Е.В. Ерошкина.

11. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района А.В. Сошин

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению администрации
Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района
от 09.12.2020 № 1488

ПРОЕКТ

П О 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, переулок Бригадный, 8

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 Гладковой Ольге Юрьевне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке по адресу: Краснодарский край, Приморско- Ахтарский район, город Приморско-Ахтарск, переулок Бригадный, 8, а именно, при реконструкции жилого дома со строительством двухэтажной пристройки на расстоянии 1 метра от границы смежного земельного участка по переулку Бригадному, 6/1.

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.azovskiezori.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.

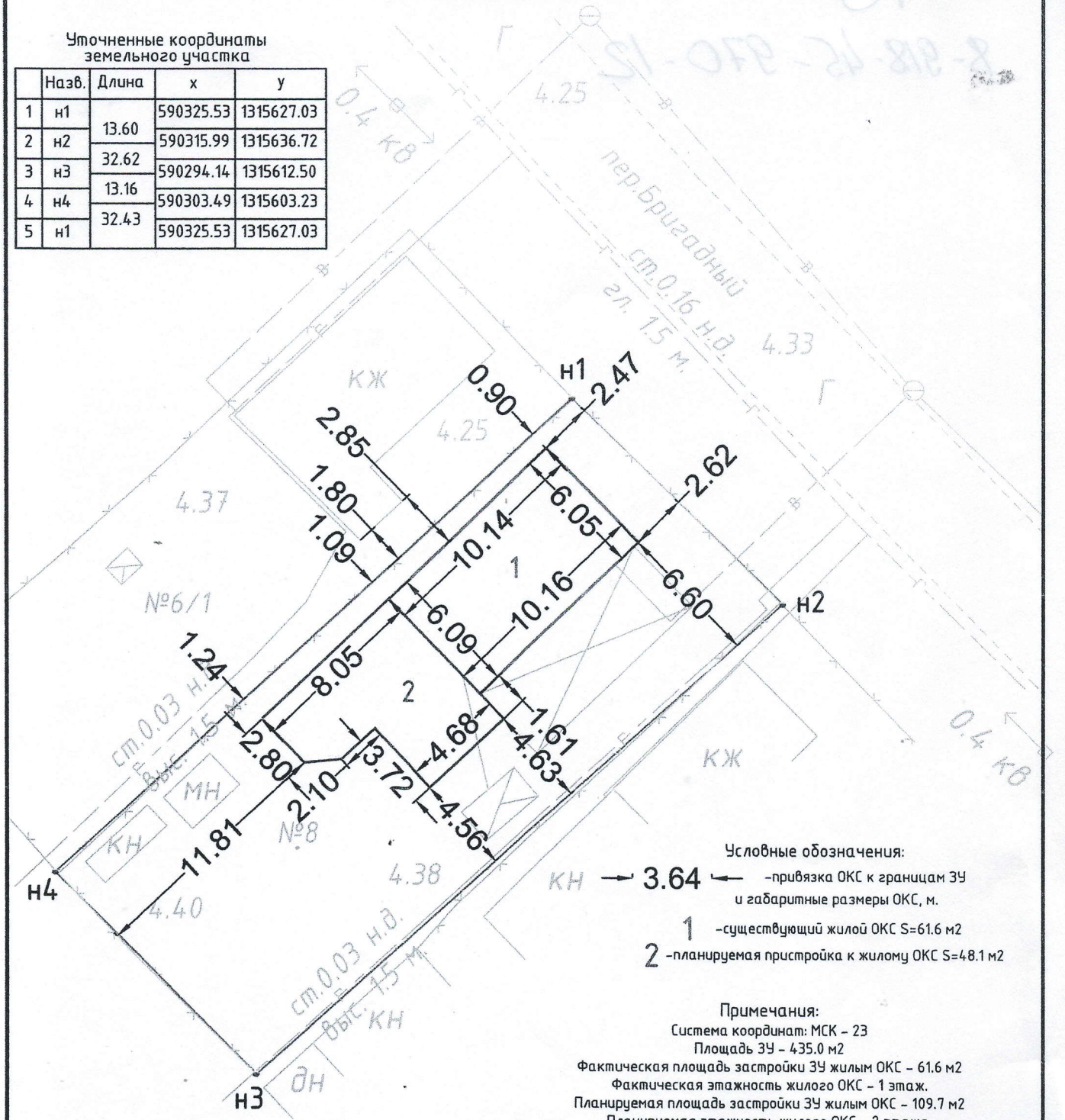
Глава Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района А.В. Сошин

Начальник отдела архитектуры
и градостроительства
администрации Приморско-Ахтарского
городского поселения
Приморско-Ахтарского района А.С. Авраменко

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101169:37

Уточненные координаты земельного участка

	Назв.	Длина	x	y
1	н1	13.60	590325.53	1315627.03
2	н2	32.62	590315.99	1315636.72
3	н3	13.16	590294.14	1315612.50
4	н4	32.43	590303.49	1315603.23
5	н1		590325.53	1315627.03



Условные обозначения:

3.64 – привязка ОКС к границам ЗУ и габаритные размеры ОКС, м.

1 – существующий жилой ОКС S=61.6 м2

2 – планируемая пристройка к жилому ОКС S=48.1 м2

Примечания:

Система координат: МСК – 23

Площадь ЗУ – 435.0 м2

Фактическая площадь застройки ЗУ жилым ОКС – 61.6 м2

Фактическая этажность жилого ОКС – 1 этаж.

Планируемая площадь застройки ЗУ жилым ОКС – 109.7 м2

Планируемая этажность жилого ОКС – 2 этажа.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
начальник ПУ		Бойко К.В.			17.11.20

Земельный участок расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, пер.Бригадный, 8, с кадастровым номером 23:25:0101169:37

Стадия	Лист	Листов
	1	1

4. Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:25:0101169:37

ПУ "Приморско-Ахтарский" Тимашевского районного отделения Южного филиала АО "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"

Формат А4