



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕВЕРСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____

станция Северская

№ _____

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для реконструкции нежилого здания в двухэтажный магазин с офисными помещениями в ст-це Северской по ул.Народной, 29

Рассмотрев положительное заключение о результатах публичных слушаний от 26 ноября 2018 года по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для реконструкции нежилого здания в двухэтажный магазин с офисными помещениями в ст-це Северской по ул. Народной, 29, руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 66 Устава муниципального образования Северский район, п о с т а н о в л я ю:

1. Разрешить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для реконструкции нежилого здания в двухэтажный магазин с офисными помещениями на земельном участке с кадастровым номером 23:26:0103032:882 площадью 83 кв.м, расположенном в ст-це Северской по ул.Народной, 29, в части увеличения процента застройки до 95%.

2. Информационно-аналитическому отделу (Ситникова) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации муниципального образования Северский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Муниципальные правовые акты» и обеспечить опубликование в средствах массовой информации.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации М.Е.Лысенко.

4. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
Северский район

А.Ш.Джарим

В комиссию по правилам
землепользования и застройки
муниципального образования
Северский район

Обоснование необходимости
отклонения от предельных параметров
разрешенного строительства

Земельный участок с кадастровым номером 23:26:0103032:882, площадью 83 кв.м., предназначенный для размещения объектов предпринимательской деятельности, расположенный по адресу: ст-ца Северская, ул. Народная, д. 29

Согласно Правилам землепользования и застройки Северского сельского поселения Северского района Краснодарского края, утв. решением Совета муниципального образования Северский район № 255 от 23 ноября 2017 года «О внесении изменений в решение Совета Северского сельского поселения Северского района от 24 октября 2013 года № 346 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Северского сельского поселения Северского района Краснодарского», земельный участок с кадастровым номером 23:26:0103032:882, расположен в зоне общественно-делового назначения (ОД). Зона общественно-делового назначения, выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и имущественно-делового, административного и общественного назначения (Ж-1).

Для данной зоны установлен минимальный отступ от границ соседнего участка до проектируемого объекта - 3 м.

Площадь застройки реконструируемого здания тира в магазин — 78,27 кв.м. Общая площадь здания — 120,38 кв.м. Строительный объем — 493 куб.м. Степень огнестойкости здания — II, класс пожарной безопасности — С0.

Ширина земельного участка — 8 метров. Существующее здание тира располагается на расстоянии 0,57 м. от строения со стороны ул. Народная и 1,6 м. от строения со стороны ул. Народная, 29а.

Согласно статье 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно: пункта 1 статьи 69 Технического регламента о требованиях пожарной безопасности: *противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения.*

В ряде случаев допускается уменьшать противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями:

противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируется (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращена к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа (п. 4.11. СП 4.13130.013 г.). Данное условие выполнимо, так как доступ пожарной техники осуществляется с ул. Народная.

противопожарные расстояния между общественными зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности (п. 4.12. СП 4.13130.2013 г.).

Из вышеизложенного следует, что при соблюдении и проведении ряда мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, возможно уменьшение противопожарного расстояния.

В приложении (лист 1) схема планировочной организации земельного участка по ул. Народная, д. 29 в ст-це Северной, отражены минимальные отступы от границ земельного участка, а именно: со стороны земельного участка по ул. Народная, 29а — 0.0 м. (с блокировкой к существующему строению), со стороны ул. Базарная, 13а — 0.0 м (с блокировкой к существующему зданию), со стороны ул. Народная — 0.0 м. (с блокировкой к существующему зданию магазина) со стороны ул. Народная — по красной линии.

Земельный участок с кадастровым номером 23:26:0103032:882 со стороны ул. Народная, граничит с землями общего пользования, государственная собственность на которые не разграничена, для уменьшения минимального отступа целесообразно применить пояснения и Правил землепользования и застройки Северского сельского поселения: «В существующей застройке в условиях исторически-сложившейся ситуации, возможно размещение строений по красной линии».

Учитывая все вышеизложенное, можно сделать вывод, что указанная конфигурация и ширина земельного участка и ввиду сложившейся застроенности смежных земельных участков, для улучшения внешнего архитектурного облика здания, не позволяет полноценно разместить реконструируемое здание тира в магазин по ул. Народная, 29а в ст-це Северной, в связи с чем, необходимо отклонение от предельных

параметров допустимого строительства в части уменьшения отступа от границ смежных земельных участков, с блокировкой с существующими строениями, в целях пожарной безопасности и соблюдения требований 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008г. Фактически не возможно осуществить реконструкцию здания тира в магазин по ул. Народная, 29а в ст-це Северной, при соблюдении нормативного отступа — 3 метра и 6 метров от существующих строений.

Отклонения отступа от границ земельного участка, не ухудшает эксплуатационные характеристики соседних строений, не нарушает требования пожарной безопасности строений. Размещение реконструируемого здания тира в магазин по ул. Народная, д. 29 с блокировкой с существующими строениями на смежно расположенных земельных участках со стороны земельного участка по ул. Народная, 29а, ул. Базарная, 13а, ул. Народная, не влечет за собой негативного влияния на окружающую застройку на соседних земельных участках и не противоречит требованиям действующей нормативной документации.

На основании вышеизложенного, считаем возможным провести публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельным параметров разрешенного строительства объекта: «Реконструкция здания тира в магазин», расположенного по адресу: ст-ца Северская, ул. Народная, 29, на земельном участке с кадастровым номером 23:26:0103032:882, с блокировкой к строениям существующей застройки и по границы земельного участка со стороны красной линии ул. Народной.

Директор ООО «Архитектура и градостроительство»  А.В. Петровичев