

АДМИНИСТРАЦИЯ
городского округа Кинель

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 63:03:0101021:751

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами землепользования и застройки городского округа Кинель Самарской области, утвержденными Решением Думы городского округа Кинель Самарской области от 27.08.2015 года № 577 (в редакции от 30.06.2022 г.), на основании заключения по результатам публичных слушаний от _____ г. № _____, рекомендации Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки (протокол от _____ г. № _____).

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить Аксиной Анне Александровне разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства «индивидуального жилого дома» в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:03:0101021:751, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Кинель, город Кинель, улица Фабричная, земельный участок №33 Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) в части уменьшения

минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3,0 м. до 0,5 м. со стороны земельного участка по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Фабричная, кадастровый номер 63:03:0101021:752 и до 1,0 м. со стороны земельного участка по адресу: Самарская область, г. Кинель, ул. Фабричная, д. 35А, кадастровый номер 63:03:0101021:533.

2. При определении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанных в пункте 1 настоящего постановления, применять значения, установленные действующими градостроительными регламентами.

3. Официально опубликовать настоящее постановление.

4. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

5. Контроль, за исполнением настоящего постановления возложить на руководителя управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа Кинель Самарской области (Федюкин С.Г.).

Глава городского округа

А.А. Прокудин

Схема планировочной организации.



--- Граница зарегистрированного земельного участка
 ————— Расположение планируемого объекта

СОГЛАСОВАНО:
Аксинина А.А.
 Аксинина А.А.

Система координат МСК-63 зона 2
 Система высот Балтийская

					Заказчик: Аксинина А.А.			
					Самарская область, городской округ Кинель, город Кинель, улица Фабричная, земельный участок №33			
Изм.	Кол. у	Лист	Подпись	Дата	Схема планировочной организации.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.			Шияиков А.Э.			Р. П.	1	1
Директор			Шияиков А.Э.					
					M1:500	ООО "ГеоФорс"		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общие данные.

На земельном участке общей площадью 465 кв. м. с кадастровым номером 63:03:0101021:751 предполагается строительство жилого дома, общей площадью 60,5 кв. м.

Согласно градостроительного плана земельного участка по адресу: Самарская область, г.Кинель, ул.Фабричная з/у №33 п.2.3 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и параметры разрешенного строительства в которой расположен земельный участок минимальный отступ от границ земельных участков до отдельно стоящих зданий составляет 3 м.

Информация о земельном участке.

Земельный участок с кадастровым номером 63:03:0101021:751 расположен по адресу: Самарская область, г.Кинель, ул.Фабричная з/у №33, площадь 465 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

Согласно правил землепользования и застройки городского округа Кинель Самарской области, утвержденные Решением Думы городского округа Кинель от 27.08.2015 г. № 577 (в редакции от 27.10.2016г., 17.11.2017г., 30.05.2019г., 17.11.2020г., 01.07.2021г., 30.09.2021г) рассматриваемый земельный участок расположен в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Основания для изменения разрешенных параметров.

1. В связи с тем, что ширина земельного участка составляет 7,5 м. не представляется возможным произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами в ПЗЗ.

2. Конфигурация земельного участка, неблагоприятная для застройки.

3. Невозможность освоения земельного участка по его назначению при условии соблюдения градостроительных регламентов.

Основные характеристики объектов капитального строительства, планируемых к размещению:

Максимальная площадь застройки по ПЗЗ 40% - 186 м²;

Площадь планируемой застройки — 60,5 м²;

Рекомендуемые параметры:

- максимальная площадь земельного участка 1 500 кв.м.
- коэффициент застройки земельного участка 40%.
- минимальные отступы от границ земельного участка 3м.

Сравнение показателей застройки планируемого Объекта и предельно разрешенных параметров строительства (ПЗЗ).

В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров.

П / п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Максимальная площадь земельных участков.	1500 м ²	63 м ²	Соответствует
2	Максимальный процент застройки в границах з/у для ИЖС	40%	13,5%	Соответствует
3	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.	3,0	1 м и 0,5 м.	Не соответствует
4	Максимальное количество этажей.	3	1	Соответствует
5	Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков.	9	5 м	Соответствует

В связи с особенностью конфигурации (узкий) земельного участка невозможно произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами.

Земельный участок, предназначенный для индивидуального жилого строительства, имеет прямоугольную вытянутую форму.

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ (охранная зона) площадью 21 кв.м.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 63:03:0101021:751 равна 465,0 кв. м. Учитывая все неблагоприятные условия, земельный участок вытянутый, не позволяющим выполнить застройку. Площадь ограничений составляет 465,0 кв. м. Таким образом при соблюдении всех ограничений и соблюдений всех градостроительных норм, строительство жилого дома на земельном участке невозможно, так как при строительстве возможно использовать не более 2 % земельного участка, а не 40% как предусмотрено ПЗЗ го Кинель Самарской области.

Невозможность освоения земельного участка в соответствии с его назначением при условии соблюдения градостроительных регламентов.

Соблюдение градостроительных регламентов ПЗЗУ и ПЗЗ в части отступов от границ земельного участка 3,0 м. физически невозможно, следовательно, невозможно достичь и

целесообразности освоения данного земельного участка (ИЖС) при условии соблюдения данных градостроительных регламентов.

Вывод:

На данном земельном участке невозможно осуществить застройку в соответствии с его функциональным назначением без отступления от параметров разрешенной застройки в части корректировки максимальных отступов от границ соседних земельных участков.

08.09.2022г.



А.А.Аксинина



Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ПРОТИВОПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ»
Почтовый адрес: 443115, Самарская область, г. Самара, ул. Г. Димитрова, 117, оф. 57.
Телефон: (846) 277-05-55 ИНН/КПП 6319163667/631901001
rogovsamara@yandex.ru

ИССЛЕДОВАНИЕ ЭКСПЕРТА №5322

(Акт экспертного исследования)

г. Самара

начато: "15" августа 2022 г.

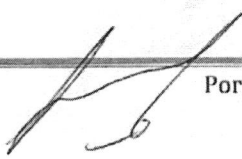
окончено: "05" сентября 2022 г.

В ООО «Центр противопожарной безопасности» поступило заявление от Аксининой Анны Александровны на проведение экспертного исследования о соответствии (не соответствии) земельного участка, с кадастровым номером 63:693:0101021:751, под строительство жилого дома и соблюдение при этом законодательных актов и требований пожарной безопасности, адрес: Самарская область, г. Кинель, ул. Фабричная, з/у 33 (далее «объект защиты»).

На разрешение экспертного исследования поставлены следующие вопросы:

1. Возможно ли на земельном участке, с кадастровым номером 63:693:0101021:751 строительство жилого дома.
2. Будет ли жилой дом на земельном участке, с кадастровым номером 63:693:0101021:751, нарушать права третьих лиц.
3. Возможно ли выполнить мероприятия и какие, при выполнении которых огонь не будет распространяться на соседние объект защиты и не будет попадать на объект защиты.

Эксперт


Рогов А.В.

Страница 1

Производство исследования поручено эксперту Рогову Александру Викторовичу.

Диплом РВ № 629736т Тольяттинское высшее военное строительное командное училище. 14 июля 1988г. квалификация – инженер по противопожарной технике и безопасности.

Квалификационное удостоверение должностного лица, аттестованного на осуществление деятельности в области оценки пожарного риска; Рогов Александр Викторович, №63-0053, на основании приказа Главного управления МЧС России по Самарской области от 12.08.2020, №566. Срок действия аттестации до 12.08.2025г.

Сертификат соответствия судебного эксперта № RU.31971.04.СЭВО/001/VDT2306 по направлению «Строительно – техническая экспертиза» 07 февраля 2020г. до 07 февраля 2023г

Свидетельство о членстве в союзе «Межрегиональное объединение судебных экспертов» №0000000671 от 07 февраля 2020г.

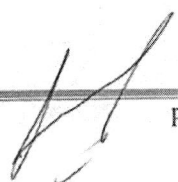
Стаж работы в области пожарной безопасности с 1984 года.

Исходные данные;

Для проведения исследования эксперта предоставлено:

- Договор возмездного оказания услуг №20822 от 20. августа.2022г.
- Письмо из администрации г. о. Кинель на входящий №7696 22, 07.
- Письмо в администрацию г. о. Кинель вход. №7696 22, 07.
- Акт выноса границ земельного участка. ООО «ГеоФорс» 23.08.2022г.
- Межевой план. 30.05.2022г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных прав на объект недвижимости с кадастровым номером 63:693:0101021:751,
- Ситуационный план.
- Фотоматериалы фиксирующие точки выноса границ, непосредственно на земельном участке с кадастровым номером 63:693:0101021:751.

Эксперт



Рогов А.В.

Страница 2

Литература, материалы, законодательные акты, нормативные документы, по пожарной безопасности, используемые в производстве исследования:

Временные правила и нормы промышленного строительства 1929 г.,

Единые нормы строительного проектирования 1930 г.,

ОСТ 90015-39 «Противопожарные нормы строительного проектирования промышленных предприятий»,

НСП 102-51 «Противопожарные нормы строительного проектирования промышленных предприятий и населенных мест»,

Н 102-54 «Противопожарные нормы строительного проектирования промышленных предприятий и населенных мест»,

СНиП II-A.5-62 «Противопожарные требования. Основные положения проектирования»,

СНиП II-A.5-70 «Противопожарные нормы проектирования зданий и сооружений»,

СНиП II-2-80 «Противопожарные нормы проектирования зданий и сооружений»,

ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ,

Жилищный кодекс РФ

Федеральный закон РФ «О пожарной безопасности» от 21.12.1994г. №69-ФЗ

Федеральный закон РФ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г. №123-ФЗ

Федеральный закон РФ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009г. №384-ФЗ

Постановление Правительства РФ от 16.09.2020г. №1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в РФ»

Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010г. №1047-р «О перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона РФ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Приказ Росстандарта от 14.07.2020г. №1190 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Приказ Росстандарта от 02.04.2020г. №687 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»

СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»

СП 30-102-99 «Свод правил по проектированию и строительству. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»

ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020 Здания и сооружения, утверждённый Приказом Росстандарта от 24.12.2020г. №1388-ст

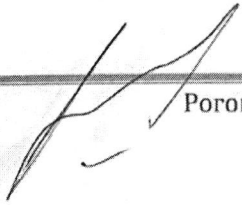
ОК 013-2014 (СНС 2008) Общероссийский классификатор основных фондов, утверждённый Приказом Росстандарта от 12.12.2014г. №2018-ст

Обстоятельства дела эксперту известны из представленных материалов

Изучены устные разъяснения собственника объекта защиты, письменные материалы дела, проведён визуальный осмотр объекта защиты, смежных с ним земельных участков и расположенных на них построек.

1. Эксперт выезжал на место расположения объекта защиты выполнил фотографии Смартфоном Apple iPhone 12 mini 64 ГБ, делал замеры лазерным дальномером ADA Cosmo MINI (поверка прилагается).
2. Выдержки из материалов дела приводятся специалистом с орфографией и стилистикой первоисточника.
3. Исследование проведено на основании представленных материалов, визуального осмотра.
4. Информация приводится с целью раскрытия заданных вопросов.

Эксперт



Рогов А.В.

Страница 4