

Индивидуальный предприниматель
ЦЫБУЛЬСКАЯ ЛЮДМИЛА ВАСИЛЬЕВНА

ОГРНИП 314237003800040, ИНН 234991870370
353560, Краснодарский край, г.Славянск-на-Кубани, ул.Троицкая, д. 354
тел.:(918) 629-32-72, e-mail: lvv-1988@mail.ru

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
(ЗАКЛЮЧЕНИЕ)

предоставление разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства для участка,
расположенного по адресу: Краснодарский край,
р-н Славянский, г.Славянск-на-Кубани,
ул. Запорожская, в районе дома 70.

20/2025

г. Славянск-на-Кубани
2025 год
СРО 1478

ЧАСТЬ I

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ

Настоящее градостроительное обоснование разработано Индивидуальным предпринимателем Цыбульской Людмилой Васильевной для обоснования разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции индивидуального жилого дома, на земельном участке площадью 400 кв.м, кадастровый номер 23:48:0103035:1393, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Запорожская, в районе дома 70

Планируемый объект капитального строительства: индивидуальный жилой дом с технико-экономическими показателями:

- площадь застройки строительства – 152,25 кв.м.;
- количество наземных этажей – 1.

Земельный участок граничит:

- с западной стороны с земельным участком по ул. Запорожская, 68, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства;
- с восточной стороны с земельным участком по ул. Запорожская, 72, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства;
- с северной стороны с земельным участком по ул. Краснодарская, 367, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства;

Рельеф территории равнинный, с незначительным уклоном с юго-востока на северо-запад. Абсолютные отметки поверхности варьируют в пределах 5,2-7,15 м. Микрорельеф, представленный блюдцеобразными понижениями в сочетании с малоовражным уклоном местности, затрудняет поверхностный сток воды на большей части территории города, благодаря чему многие участки бывают заболоченными.

Процесс аккумуляции определил как рост дельты в русловой части, так и образование прирусловых валов, которые вместе с искусственным обвалованием создавали надёжную защиту населения от наводнения. Такой прирусловый вал вместе с искусственно возведённой дамбой сохранился на левом берегу р. Протока в пределах города и в настоящее время. Грунтовые воды, в пределах города Славянска-на-Кубани, почти со всеми выработками в интервале 0.0 – 5,7 м, относятся к типу аллювиальных пойменных вод.

В меженный период наблюдается наиболее низкий уровень на глубине 3,0 – 4,5 м. В период паводков уровень грунтовых вод поднимается до глубины 0,5– 1,0 м, а на участках замкнутых понижений грунтовые воды выходят на поверхность.

Основными факторами, осложняющими строительство зданий и сооружений, являются неоднородность геологического строения территории, высокий уровень подземных вод, заболачивание пониженных участков рельефа, сейсмичность.

Фоновая сейсмичность площадки строительства согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» с Изменением № 1 от 23.11.2015 г. по карте ОСР-2015-А - 8 баллов. С учетом сейсмических свойств грунтов площадки расчётную сейсмичность площадки следует принять **8 баллов**.

По приложению «И» СП 11-105-97 территория изысканий относится к категории 11-А «Потенциально подтопляемые в результате экстремальных ситуаций при паводках».

При проектировании объекта капитального строительства должны соблюдаться установленные законодательством требования о пожарной безопасности, в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, также должны соблюдаться минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Земельный участок площадью 400 кв.м, с кадастровым номером 23:48:0103035:1393, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г.Славянск-на-Кубани, ул. Запорожская, в районе дома 70, показан на рисунке 1.



Зона подтопления территории г. Славянск-на-Кубани Славянского городского поселения, п. Совхозный Прибрежного сельского поселения Славянского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Протока 1% обеспеченности

Ограничение:

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных

пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

По генеральному плану Славянского городского поселения рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами,

рисунок 2.



В соответствии правил землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района Краснодарского края (в редакции от 27.12.2023г. №1) земельный участок площадью 400 кв.м, с кадастровым номером 23:48:0103035:1393, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, город Славянск-на-Кубани, ул. Запорожская, в районе дома 70, расположен в зоне Ж-1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами, рисунок 3.



Ж – 1А. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Вид разрешенного использования земельного участка:

«[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства».

Описание вида разрешенного использования земельного участка:

размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей). Современное состояние территории: сложившаяся жилая застройка.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/2000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота зданий – 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;
- максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;
- минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м;
- минимальный отступ от красной линии улиц/проездов (фасадная граница земельного участка) – 5/3 м.

ЧАСТЬ II ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В результате проведенного осмотра и изучения представленной заказчиком документации установлено, что на земельном участке площадью 400 кв.м, с кадастровым номером 23:48:0103035:1393, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, ул. Запорожская, в районе дома 70, планируется строительство одноэтажного индивидуального жилого дома, площадью застройки – 152,25 кв.м, этажностью - 1.

План использования земельного участка предусматривает его прямое назначение, как строительство одноэтажного индивидуального жилого дома.

Согласно варианту размещения индивидуального жилого дома на земельном участке (рисунок №4) для размещения необходимо отклонение следующих параметров:

- от ул.Запорожская, 68 – необходимо отступить 1.50 м,
- от ул.Запорожская, 72, необходимо отступить 2.0 м.
- от ул.Краснодарской, 367, необходимо отступить 2.80 м.

Ширина рассматриваемого земельного участка 14.15 м. (внутри квартального земельного участка). Место допустимого размещения зданий и сооружений сформировано с учетом градостроительных регламентов, его ширина составляет – 8.0 м, а ширина строящегося одноэтажного индивидуального жилого дома планируемая собственником 10.50 м., что не позволяет разместить, его в границах допустимого размещения зданий и сооружений. А также при изменении расстояний дома в пятне застройки, будет невозможно разместить септик, по нормативам правил землепользования и землезастройки.

Размещение жилого дома относительно смежных земельных участков, с приближением к границе земельных участков ул.Запорожская, 68, на расстоянии 1.50 м., и к ул.Запорожская, 72, на расстоянии 2.0 м, а также ул.Краснодарская, 367, - 2.80, в целях особенности проектирования меридиональной ориентации положения жилого дома продольной осью с севера на юг обеспечивает относительно равномерную инсоляцию всех сторон дома (проветривание, перегрев-охлаждение), а также позволит собственнику земельного участка разместить септик перед строящимся жилым домом.

Строительство одноэтажного индивидуального жилого дома согласно, испрашиваемых отклонений от предельных параметров не будет препятствовать эксплуатации соседних жилых домов, и возможно при условии согласования с собственником смежных земельных участков и устройства организованной системы водоотведения с кровли жилых домов. Сокращение противопожарного расстояния возможно при условии устройства стены жилого дома обращенной к существующему жилому дому противопожарной и устройства элементов кровли из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке.

Вывод: На основании ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для

застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Исходя из вышеизложенного, учитывая факторы использования земельного участка и расположения строений, эксперт приходит к выводу о том, что реконструкция одноэтажного жилого дома со строительством одноэтажных пристроек, с планируемым отклонением земельного участка площадью 400 кв.м, с кадастровым номером 23:48:0103035:1393, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул.Запорожская, в районе дома 70, обладает неблагоприятными характеристиками строительства, что заинтересованному лицу обратиться за получением разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Индивидуальный предприниматель _____ Л.В.Цыбульская