

**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](mailto: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, с/т "Заря", ул. Трудовая,  
участок № 473.

66/2025

**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, земельного участка площадью 526 кв.м, кадастровый номер 23:27:1306002:463, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, с/т "Заря", ул. Трудовая, участок № 473.

Планируемый объект капитального строительства: реконструкция двухэтажного здания, назначение: нежилое, наименование: жилое строение в здание индивидуального жилого дома с технико-экономическими показателями:

- площадь застройки – 62,9 кв.м.;
- количество наземных этажей – 1.

Земельный участок граничит:

- с северной стороны с земельным участком по с/т Заря, участок 472, с разрешенное использование: для садоводства;
- с западной стороны территории общего пользования,
- с восточной стороны с земельным участком по с/т Заря, участок 470, с разрешенное использование: для садоводства;
- с южной стороны с земельным участком по с/т Заря, участок 474, с разрешенное использование: для садоводства;

Рельеф территории равнинный, с незначительным уклоном с юго-востока на северо-запад. Абсолютные отметки поверхности варьируют в пределах 8.45-8.67 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.

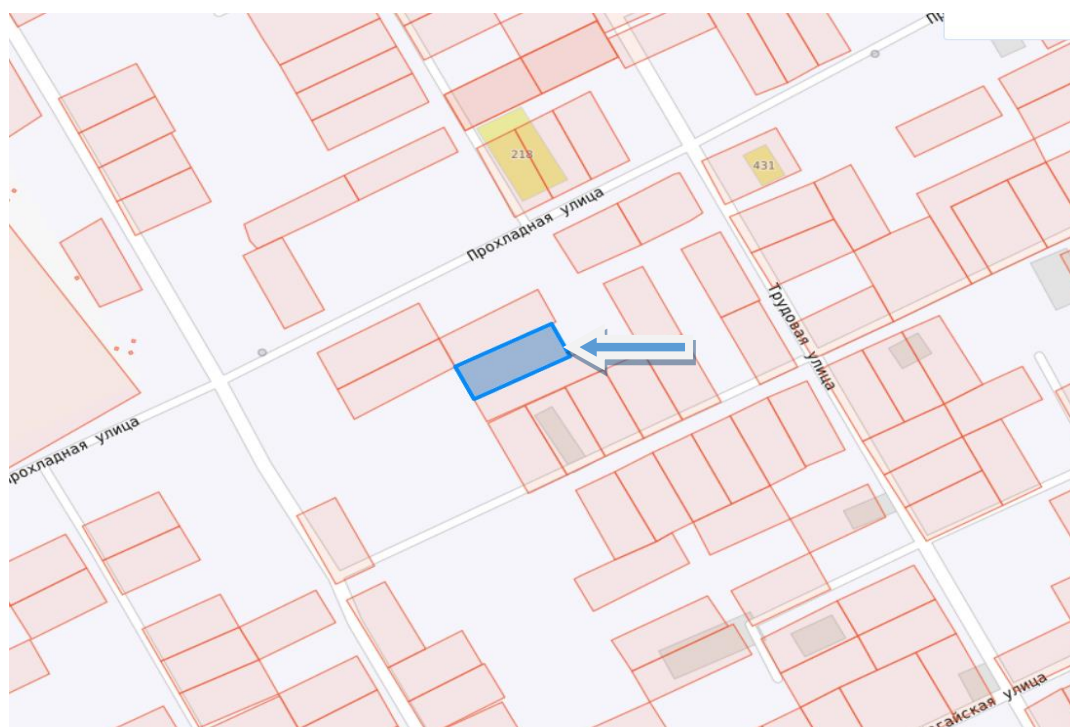
Фоновая сейсмичность площадки строительства согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» с Изменением № 1 от 23.11.2015 г. по

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 526 кв.м, с кадастровым номером 23:27:1306002:463, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, с/т "Заря", ул. Трудовая, участок № 473, 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:

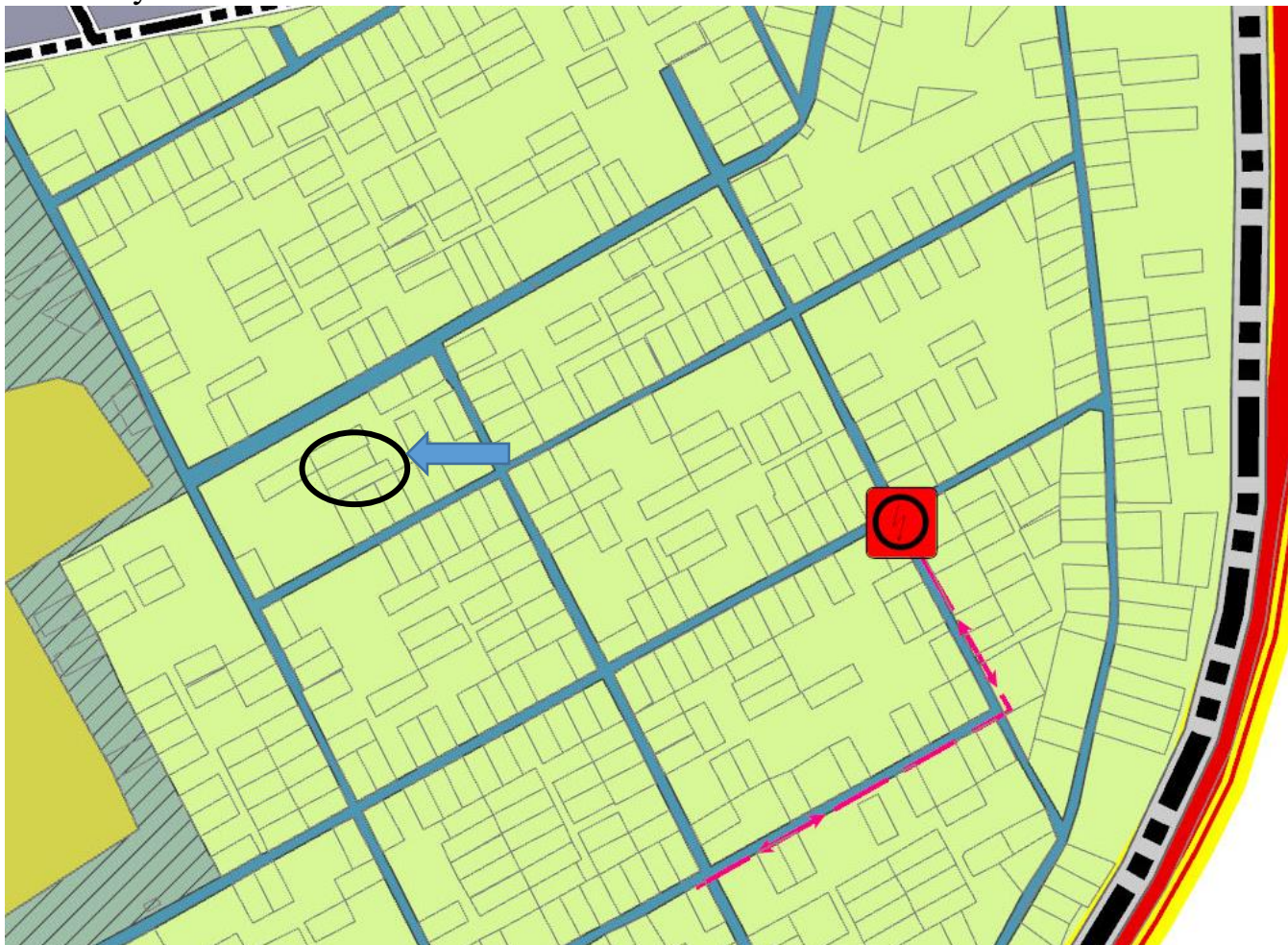
В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов 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 ведения садоводства и огородничества (СХЗ),

Рисунок 2.



В соответствии правил землепользования и застройки Славянского городского поселения Славянского района Краснодарского края (в редакции от 21.05.2025г. №10) земельный участок площадью 526 кв.м, с кадастровым номером 23:27:1306002:463, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, с/т "Заря", ул. Трудовая, участок № 474, расположен в зоне ведения садоводства и огородничества (СХЗ), рисунок 3.



### **Зона ведения садоводства и огородничества (СХЗ)**

Вид разрешенного использования земельного участка:

«[13.2] - Ведение садоводства».

Описание вида разрешенного использования земельного участка: Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд. 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 земельного участка – 400/1500 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов) - 12 метров;
- минимальные отступы для жилых строений от границ участка - 3 м;
- минимальный отступ, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы), – 5 метров, проездов, переулков – 3 метра
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота здания, сооружения – 12 м.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;

- коэффициент плотности застройки Кпз-0,7;
- максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

## **ЧАСТЬ II**

### **ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ**

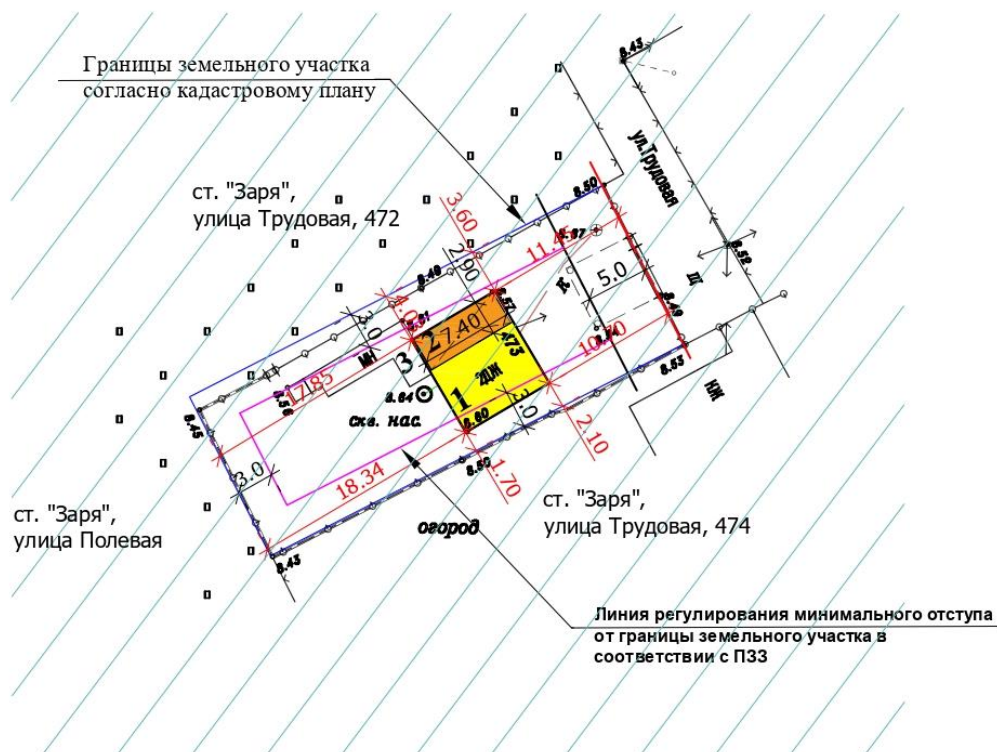
В результате проведенного осмотра и изучения представленной заказчиком документации установлено, что на земельном участке с кадастровым номером 23:27:1306002:463, видом разрешенного использования: для садоводства, площадью 526 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, с/т "Заря", ул. Трудовая, участок № 473, планируется реконструкция существующего двухэтажного здания, назначение: нежилое, наименование: жилое строение, в здание индивидуального жилого дома, со строительством одноэтажная пристройка, общей площадью застройки после реконструкции – 62,9 кв.м, коэффициент плотности застройки после реконструкции составит 0,16.

В предлагаемом варианте схематичного изображения (Рисунок 4), планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства показано, что существующее двухэтажное здание, назначение: нежилое, наименование: жилое строение, расположено не в параметрах допустимого строительства предусмотренного правилами землепользования и землезастройки, планируемое строительство одноэтажной пристройки к существующему зданию, расположено в параметрах, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по существующему зданию на расстоянии:

- на расстоянии 1,70 м от границы земельного участка с кадастровым номером 23:27:1306002:464 по адресу: г. Славянск-на-Кубани, с/т "Заря", ул. Трудовая, участок № 474.



**4.Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке по адресу: Славянский район, г.Славянск-на-Кубани, ст."Заря", ул.Трудовая, уч.№473 с кадастровым номером 23:27:1306002:463**



Общая площадь участка - 526 м<sup>2</sup>.

Площадь застройки жилого дома - 62,9 м<sup>2</sup>. (после реконструкции.)

1. Двухэтажный садовый домик реконструируемый в индивидуальный жилой дом.
2. Пристройка - проектируемая
3. Хозяйственная постройка - существующая

**Сведения об отступах от границ земельного участка:**

ул. Трудовая (красная линия) - 10.70 м, 11.45 м  
ул. Трудовая, 472 - 4.0 м, 3.60 м  
ул. Трудовая, 474 - 1.70 м, 2.10 м  
ул. Полевая, - 18.34 м, 17.85 м



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

Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке возможно применить при условии положительного решения по результатам публичных слушаний "Об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства".

Собственник земельного участка \_\_\_\_\_

Рисунок 4. Схематичное изображение планируемого к строительству объекта капитального строительства на земельном участке

Данное размещение проектируемого объекта предложено как вариант размещения, в целях более рационального использования земельного участка и увеличения полезной площади здания.

При проектировании индивидуального жилого дома необходимо учитывать ряд факторов, чтобы сформировать достойный внешний облик здания и внутреннее пространство помещений, так же обеспечить (максимально приблизить) угол здания к значению 90 градусов, а также конфигурацию земельного участка и его возможность при строительстве с учетом сложившейся застройки.

Рассматриваемый земельный участок имеет ряд ограничений в его использовании:

1.) *Существующее двухэтажное здание, назначение: нежилое, наименование: жилое строение, расположено на расстоянии 1,70 м от границы смежного земельного участка по адресу: г. Славянск-на-Кубани, с/т "Заря", ул. Трудовая, участок № 474. Приведение месторасположения, существующего здания, назначение: нежилое, наименование: жилое строение в соответствие с градостроительным регламентом невозможно, так как здание, назначение: нежилое, наименование: жилое строение находится в хорошем техническом состоянии и служит основным местом проживания семьи. Реконструкция предусматривает строительство в плане 1-но этажной пристройки размером 7,40 x 2,90 м между существующим здание, назначение: нежилое, наименование: жилое строение размером 5,80 x 7,87 м. и встрой по тыльной стороне существующей хозяйственной постройкой. Связь между существующей и планируемой частью предусмотрена путем достройки пристройки к существующему зданию, назначение: нежилое, наименование: жилое строение, что и обуславливает планировочные решения реконструируемого здания, назначение: нежилое, наименование: жилое строение в здание объект индивидуального жилищного строительства с размещением контура пристройки в створе с существующим зданием, назначение: нежилое, наименование: жилое строение, расположенным на расстоянии 1,70 м. от межи. Размещение реконструируемого здания согласно испрашиваемых отклонений от предельных параметров не будет препятствовать эксплуатации жилого дома и возможно при условии согласования с собственником смежного земельного участка и устройства организованной системы водоотведения с кровли реконструируемого жилого дома.*

2.) *Согласно части 1 статьи 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. Участок имеет неправильную конфигурацию.*

3) *Реконструкция объектов капитального строительства в зоне подтопления возможно при условии инженерной защиты объекта капитального*



*строительства согласно мероприятий по инженерной защите территорий от затопления, подтопления, подготовленными юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, также требует специального размещения инженерных сооружений защиты, которые занимают пространство. При неправильном устройстве системы инженерной защиты возможен риск затопления или плохой водоотвод с территории земельного участка.*

*Учитывая сложившуюся застройку и анализируя градостроительную ситуацию по состоянию на 2025 год, жизненно необходимые потребности собственника земельного участка, существующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на 2025 год, был рассмотрен единственный вариант размещения объекта капитального строительства.*

При данном размещении объекта капитального строительства противопожарные нормы не нарушаются.

**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 расположение реконструируемого здания, назначение: нежилое, наименование: жилое строение в здание объекта индивидуального жилищного строительства с планируемым отклонением земельного участка площадью 526 кв.м, с кадастровым номером 23:27:1306002:463, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, с/т "Заря", ул. Трудовая, участок № 473, обладает неблагоприятными характеристиками строительства, что дает право заинтересованному лицу обратиться за получением разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_ Л.В. Цыбульская