

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИП Яблонский Евгений Витальевич

Ассоциация по защите прав и законных интересов лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, саморегулируемая организация «ЦЕНТРРЕГИОНПРОЕКТ»
На основании решения Совета от 16.07.2018 г. (протокол № 1514/28-ЦРП/КА)
Реестровый номер 1169

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№09/1-2025

Проект обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в границах земельного участка КН 23:27:1202018:759 по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, п. Совхозный, ул. Кирпичная, з/у 12А

Индивидуальный предприниматель



Е.В. Яблонский

г. Славянск-на-Кубани
2025

ЧАСТЬ I

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ

Настоящее градостроительное обоснование разработано Индивидуальным предпринимателем Яблонским Евгением Витальевичем для обоснования разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, земельного участка площадью 896 кв.м, кадастровый номер 23:27:1202018:759, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, п. Совхозный, ул. Кирпичная, з/у 12А.

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

площадь застройки – 112,6 кв.м.;

количество наземных этажей – 2.

Земельный участок граничит:

с южной стороны с земельными участками по ул.Заводская, 12, и ул.Заводская, 10 квартира 1 с разрешенными использованиями: под индивидуальное жилищное строительство;

с западной стороны с земельным участком по ул.Кирпичная, 14, с разрешенным использованием: под индивидуальное жилищное строительство

с восточной стороны с земельным участком по ул.Кирпичная, 12, с разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства;

Рельеф территории равнинный, с незначительным уклоном с юго-востока на северо-запад. Абсолютные отметки поверхности варьируют в пределах 1.69-1.73 м. Микрорельеф, представленный блюдцеобразными понижениями в сочетании с малоовражным уклоном местности, затрудняет поверхностный сток воды на большей части территории поселка, 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 896 кв.м, с кадастровым номером 23:27:1202018:759, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, п. Совхозный, ул. Кирпичная, з/у 12А, показан на рисунке 1.

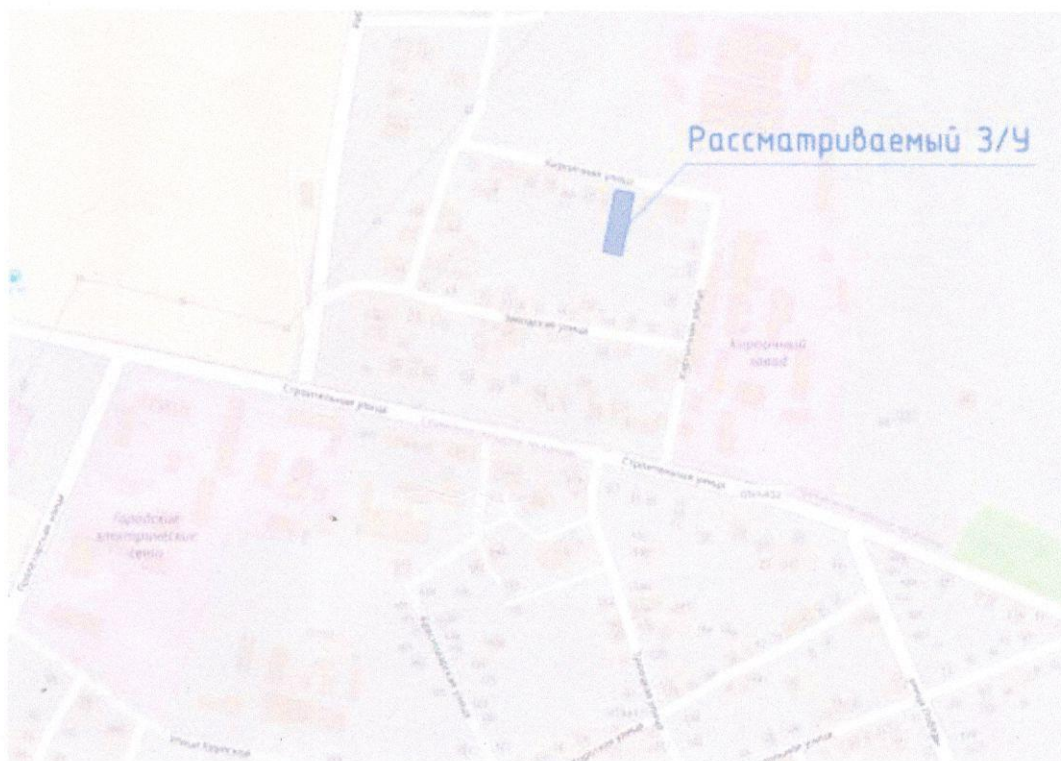


Рисунок 1.

Зона подтопления территорий 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 Прибрежного сельского поселения рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами. (Рисунок 2)

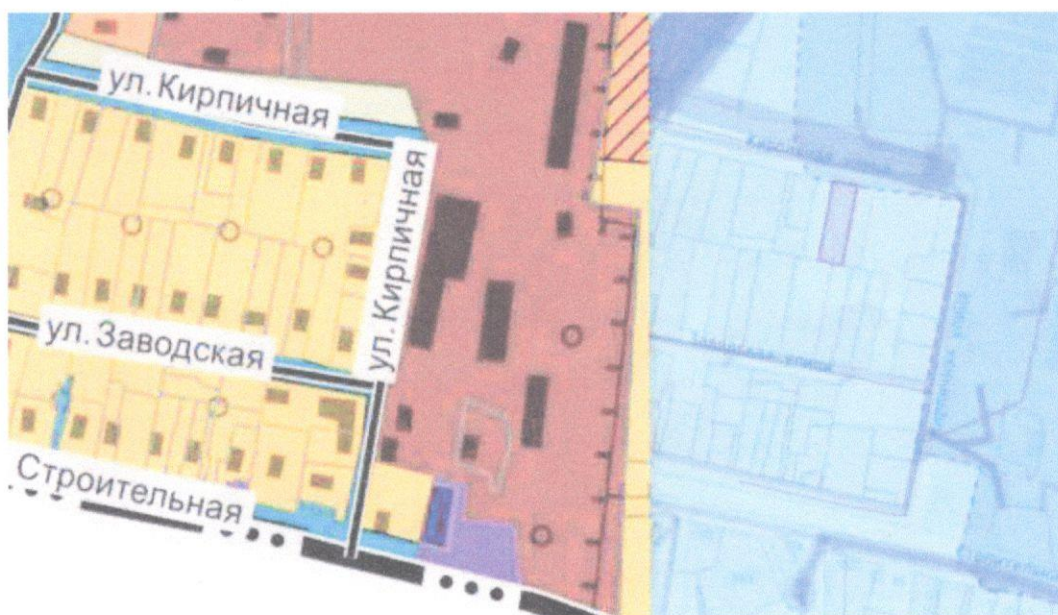


Рисунок 2.

В соответствии правил землепользования и застройки земельный участок площадью 896 кв.м, с кадастровым номером 23:27:1202018:759, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, п. Совхозный, ул. Кирпичная, з/у 12А, находится в зоне Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

Ж – 1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

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 – 400/5000 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 с кадастровым номером 23:48:27:1202018:759, видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, площадью 896 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, п. Совхозный, ул. Кирпичная, з/у 12А, планируется возведение жилого дома размером 12,70 x 9,80 м, общей площадью застройки – 112,6 кв.м.

В предлагаемом варианте схематичного изображения (Рисунок 3), планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства показано, что строительство двухэтажного индивидуального жилого дома расположено с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства на расстоянии:

- 1,00 м от границы земельного участка по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Совхозный, ул. Кирпичная, 14;
- по границе земельного участка по адресу: Краснодарский край, Славянский район, п. Совхозный, ул. Кирпичная, 12;
- 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.

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

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) Ширина рассматриваемого земельного участка – 16,46 м вдоль заезда с территории общего пользования (ул. Кирпичная), ширина в планируемом месте строительства 16,53 м.. Для благоприятного проживания необходимо разместить жилой дом и гараж для хранения собственного транспорта с минимальным для удобства разрывом.

2) Размеры проектируемого жилого дома установлены исходя из минимального набора основных и вспомогательных помещений для объекта жилого назначения с учетом нормативных площадей согласно СП 55.13330.2016

«Дома жилые многоквартирные. «...4.5 Дом должен включать жилые комнаты - одну или несколько (общую комнату или гостиную, спальню), а также вспомогательные помещения: переднюю, кухню [в том числе кухню-столовую и (или) кухню-нишу], ванные комнаты и (или) душевые, туалет (уборную) или совмещенный санузел. Кроме того, могут устраиваться вспомогательные помещения: холодный тамбур (в том числе двойной с учетом климатических условий строительства согласно СП 131.13330), кладовая и (или) встроенные шкафы, постирочная, парная баня или сауна в соответствии с СанПиНом 2.1.2.3150, генераторная отопления и (или) электроснабжения, кладовая твердого топлива, встроенная, встроенно-пристроенная или пристроенная стоянка, или гараж-стоянка, бассейн, а также иные помещения по заданию на проектирование...»

Жилой дом для проживания семьи из четырех человек, должен включать в себя как минимум следующий состав помещений:

- Общую комнату - площадью 16 - 40 кв. метров;
- Спальни - площадью по 10-16 кв. метров каждая;
- Кухню или кухню - столовую, площадью кухни – от 6 кв. метров;
- Кухню столовую - площадью 12 - 40 кв. метров;
- Ванной - площадью 6 - 10 кв. метров;
- Туалета - площадью 2 - 3 кв. метров;
- Прихожей - площадью 4 - 10 кв. метров;
- Постирочной - площадью 6 - 8 кв. метров;
- Котельной - площадью 6 - 8 кв. метров;

Итого площадь помещений жилого дома для комфортного проживания составит примерно 113,28 кв. метров.

Размеры проектируемого индивидуального жилого дома 9,8 x 12,70 метров, что соответствует СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные». Площадь застройки проектируемого индивидуального жилого дома составляет 112,6 метров. Приблизительная общая площадь здания (уточнить при изготовлении технического плана) составит – 132,2 кв.м. что соответственно около минимальных показателей комфортного проживания и уменьшение размеров проектируемого жилого дома нецелесообразно.

3) При размещении жилого дома в пятне застройки, теряется площадь застройки и возможность размещения на придомовой территории:

- гаража, хозяйственных построек;
- септика (водонепроницаемые выгребы, фильтрующие колодцы);
- надворной уборной;
- элементов благоустройства

Вспомогательные объекты предназначены для обслуживания основного объекта и технологически связаны с ними. Наличие данных объектов необходимо для обслуживания и эксплуатации жилого дома.

4) 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. Почти весь земельный участок занят садом из плодовых деревьев, вырубка которых неблагоприятно скажется для правообладателя. Так же на территории расположена скважина водозабора, расположенная в начале плодового сада. Соответственно, чтобы не допустить ухудшение уже существующих условий и для увеличения площади для проживания необходимо получение отклонения от регламентов.

5) Строительство жилого дома 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.

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 двухэтажного жилого дома с планируемым отклонением земельного участка площадью 896 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Славянский, п. Совхозный, ул. Кирпичная, з/у 12А, обладает неблагоприятными характеристиками строительства, что позволяет заинтересованному лицу обратиться за получением разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Индивидуальный предприниматель



Е.В.Яблонский