



ИНН 2308248329, ОГРН 1172375070735
353560, Краснодарский Край, Славянский р-н
г. Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, д. 304,
тел./факс: (86146) 4-38-71
e-mail: slavyansk_nk@kubbti.ru

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№27/25-640

**Проектное обоснование отклонений от предельных параметров
разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства, в границах участка с
КН 23:27:1401004:164, расположенного по адресу:
Краснодарский край, Славянский район,
сдт. «Приазовец», участок 73.**

Техническое заключение составлено
«11» июля 2025 г.

Начальник отдела
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация—
Краевое БТИ» по Славянскому району



В.В. Нестеров

г. Славянск - на - Кубани
2025 год

Настоящее проектное обоснование составлено специалистом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по Славянскому району на предмет отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в границах участка с кадастровым номером 23:27:1401004:164, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, сдт. «Приазовец», уч.73.

Место производства проектного обоснования и обследование объекта: Краснодарский край, Славянский район, сдт. «Приазовец», уч.73 - обработка результатов обследования и составление проектного обоснования.

г. Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, 304 – ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Славянскому району

Методы, используемые при составлении проектного обоснования;

1. Анализ учетно-технической документации;
2. Анализ нормативно-технической документации.

Анализ существующего порядка пользования:

Работы выполняются на основании заявления заказчика №27/25-640 от 03.06.2025 года.

Рассматриваемый участок с кадастровым номером 23:27:1301003:1342, расположен по адресу: Краснодарский край, Славянский р-н, сдт. «Приазовец», уч.73.

На основании выписки из ЕГРН от 24.04.2025 г. собственник данного земельного участка — Дубровина Татьяна Викторовна.

Рассматриваемый участок имеет площадь – 520 м²

Площадь застройки – 110 м²

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования – для садоводства.

Согласно Карте градостроительного зонирования Маевского сельского поселения, участок расположен в территориальной зоне с основными видами и параметрами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

СХЗ - зона ведения садоводства и огородничества.

Обоснование выполняется на основе действующих нормативно-правовых документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 – ФЗ.
3. «Правила землепользования и застройки Маевского сельского поселения Славянского района Краснодарского края» (в редакции от 21.05.2025).
4. СП 42.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Градостроительные регламенты.

Том 3. Градостроительные регламенты. («Правила землепользования и застройки Маевского сельского поселения Славянского района Краснодарского края» (в редакции от 21.05.2025).

Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного 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. Предельный коэффициент плотности жилой застройки КПЗ-0,7. Примечание При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории. Доступ к земельному участку, не имеющему границ с территориями общего пользования, обеспечивается путем установления сервитута, зарегистрированного в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество, либо через земельный участок, правообладателем которого является застройщик. Возведение объектов капитального строительства на земельных участках, не обеспеченных доступом не допускается. При разделе земельных участков

Настоящее проектное обоснование составлено специалистом ГБУ КК «Крайтехинвентаризация - Краевое БТИ» по Славянскому району на предмет отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в границах участка с кадастровым номером 23:27:1401004:164, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, сдт. «Приазовец», уч.73.

Место производства проектного обоснования и обследования объекта: Краснодарский край, Славянский район, сдт. «Приазовец», уч.73 - обработка результатов обследования и составление проектного обоснования.

г. Славянск-на-Кубани, ул. Школьная, 304 — ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Славянскому району

Методы, используемые при составлении проектного обоснования;

1. Анализ учетно-технической документации;
2. Анализ нормативно-технической документации.

Анализ существующего порядка пользования:

Работы выполняются на основании заявления заказчика №27/25-640 от 03.06.2025 года.

Рассматриваемый участок с кадастровым номером 23:27:1301003:1342, расположен по адресу: Краснодарский край, Славянский р-н, сдт. «Приазовец», уч.73.

На основании выписки из ЕГРН от 24.04.2025 г. собственник данного земельного участка — Дубровина Татьяна Викторовна.

Рассматриваемый участок имеет площадь — 520 м²

Площадь застройки — 110 м²

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования — для садоводства.

Согласно Карте градостроительного зонирования Маевского сельского поселения, участок расположен в территориальной зоне с основными видами и параметрами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

СХЗ - зона ведения садоводства и огородничества.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	формирование земельных участков общего пользования из земель для индивидуального жилищного строительства не допускается

Обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов

Проектное обоснование отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах участка с кадастровым номером 23:27:1401004:164, расположенного по адресу: Краснодарский край, Славянский район, сдт. «Приазовец», уч. 73 разработано в соответствии с частью 1 Статьи 40 ГрК РФ (190-ФЗ):

«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».

Неблагоприятные характеристики для застройки:

-наличие сложившейся застройки;

-геологические условия рельефа;

По сведениям ЕГРН, на рассматриваемом земельном участке, расположен садовый дом, общей площадью – 81,5 кв.м. Фактически, используемая площадь дома меньше, так как в сведения ЕГРН внесена площадь с учетом подвала, который невозможно использовать, так как его высота составляет – 1,60 м.

В связи с увеличением количества членов семьи, собственник планирует реконструировать садовый дом в жилой дом, путем надстройки второго этажа и строительства пристройки, для увеличения площади для комфортного проживания семьи из четырех человек.

В соответствии с таблицей 5.1 - Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта (СП 42.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») для комфортного проживания семьи из 4-х человек, площадь жилого дома должна составлять минимум 120 кв.м.

Таблица 5.1 - Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилья в расчете на одного человека, м	Формула заселения жилого дома и квартиры	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Бизнес-класс	40	$k = n + 1$	<u>10</u>
		$k = n + 2$	15
Стандартное жилье	30	$k = n + 1$	<u>25</u>
			50
Муниципальный	20	$k = n - 1$	<u>60</u>
			30
Специализированный	-	$k = n - 2$	<u>7</u>
		$k = n - 1$	5

Примечания

1 k - общее число жилых комнат в квартире или доме; n - численность проживающих людей.

2 В числителе - на первую очередь, в знаменателе - на расчетный срок согласно 4.3.

3 Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.

Согласно справке и схеме №49 от 19.06.2025 г. на рассматриваемом земельном участке были значительные понижения местности глубиной до 0,6 м. Данное понижение было засыпано.

Учитывая данное обстоятельство, строительство пристройки возможно только с отклонениями от предельно-допустимых параметров, так как при размещении пристройки в соответствии с градостроительными регламентами, подошва фундамента будет устраиваться на насыпном грунте, что может повлечь за собой неравномерную осадку фундаментов и приведет к серьезным деформациям.

Вывод:

На основании вышеизложенного, строительство пристройки к жилому дому по адресу: *Краснодарский край, Славянский район, сдт. «Приазовец», №73* возможно только с отклонениями от предельно-допустимых параметров: *-на расстоянии 1,10 м. от границы земельного участка сдт. «Приазовец», №72.*

Кроме того, существующий садовый дом размещен с отклонениями от предельно-допустимых параметров:

-на расстоянии 2,00 м. от границы земельного участка std. «Приазовец», №72;

-на расстоянии 4,00 м. от красной линии.

Специалист отдела
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-
Краевое БТИ»
по Славянскому району

uf

Шестко А.С.

Начальник отдела
ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-
Краевое БТИ»
по Славянскому району



Нестеров В.В.

«11» июля 2025 г.



M 1:500

Граница земельного участка
с КН 23:27:1401004:164



Площадь застройки - **110м2**

Схема расположения земельного участка на карте градостроительного зонирования территории



Экспликация зданий и сооружений

- 1 - садовый домик - реконструкция в 2х-этажный
2 - проектируемая 1-этажная пристройка

Дубровина Т.В.
заказчик

Реконструируемый садовый дом №1 размещен с отклонениями от предельно-допустимых параметров:
-на расстоянии 2,00 м. от границы земельного участка сдт "Приазовец", участок №72;
-на расстоянии 4,00 м. от красной линии.
проектируемая пристройка №2 размещена с отклонениями от предельно-допустимых параметров:
-на расстоянии 1.10 м. от границы земельного участка сдт "Приазовец", участок №72.
Данное размещение объекта возможно, при условии получения разрешения на отклонение от предельно- допустимых параметров.

Данное размещение объекта возможно, при условии получения разрешения на отклонение указанных предельно- допустимых параметров.