

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
МУП УКС
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров при завершении строительства объекта незавершенного индивидуального жилищного строительства на земельном участке по адресу:

г. Новокубанск, ул. Октябрьская, 10

2157-1020-0

г. Новокубанск

2020 г.

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
МУП УКС
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

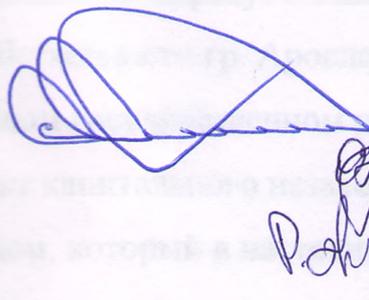
Заявитель: гр. Аросланова Л.К.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров при завершении строительства объекта незавершенного индивидуального жилищного строительства на земельном участке по адресу:
г. Новокубанск, ул. Октябрьская, 10

2157-1020-0

Директор
ГИП
Инженер



Федорасв В.С.

Келя О.И.

Кравченко Р.Ю.

г. Новокубанск

2020 г.

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

МУП УКС

НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

Член СРО союз «РОПК» СРО-П-034-12102009

Местонахождение: 352240, г. Новокубанск, ул. Лермонтова, 63

Тел. 8(86195)31050

от 19.10.2020 г. № 2157.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров при завершении строительства объекта незавершенного индивидуального жилищного строительства на земельном участке по адресу:
г. Новокубанск, ул. Октябрьская, 10

Пояснительная записка

Земельный участок площадью 826 кв.м, с кадастровым номером 35-22-0410008-858, расположен по адресу: г. Новокубанск, ул. Октябрьская, 10, принадлежит на праве собственности гр. Арослановой Людмиле Касимовне, о чем сделана запись в Едином государственном реестре. На данном земельном участке расположен объект капитального незавершенного строительства – индивидуальный жилой дом, который в настоящее время готовится к окончанию строительства с последующим вводом в эксплуатацию. Жилой дом

						2157-820 – О			
№	Док.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
					10.20		П	1	8
					10.20		МУП УКС Новокубанского района		
					10.20				

- площадь здания (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития № 90 от 01.03.2016 г.) – 98,9 кв.м;
- строительный объем – 357,0 куб.м;
- максимальная высота – 6,00 м;
- количество этажей – 1, в том числе подземных – 0;
- этажность – 1;
- процент готовности – 53%;
- кадастровый номер объекта незавершенного строительства – 23:21-004:2000-137;
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Предназначенный к завершению строительства с последующим вводом в эксплуатацию объект недвижимости, возводится на основании выданной Администрацией постановления на строительство нового дома № 673 от 24.08.1999 г. В выданной выписке указан демонтаж существующего жилого дома (площадью 26,7 кв.м) и возведение нового индивидуального одноэтажного жилого дома, с размерами 12,8x10,3-1,25x4,6 м. В настоящее время, рассматриваемый объект незавершенного строительства на земельном участке по ул. Октябрьская, 10 в г. Омске имеет размеры 12,5x10,3-1,64x4,56 м и расположен на расстоянии 0,80 м от межевой границы с соседним участком по ул. Октябрьская, 8 (по нормативу 3,0 м) и на расстоянии 0,80 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Октябрьская, 12 (по нормативу 3,0 м). Данные отклонения в объемно-планировочных решениях образовались в результате оптимизации и унификации типоразмеров и габаритов применяемых строительных материалов, эргономичности возводимых помещений в натуре, а также технологии и состава внутренней и наружной отделки. Отклонения, от планируемых отступов от межевых границ данного земельного участка, образовались из-за сложной и неблагоприятной конфигурации земельного

2157-820-0

Лист

4

участка. Согласно ст. 36 п. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство или реконструкция объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, осуществляется только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства. Ввиду невозможности сохранения целостности здания при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от границ смежных участков невыполнимо. Завершение строительства будет производиться путем уменьшения несоответствий градостроительному регламенту, с сохранением существующего архитектурно-планировочного решения.

При этом, геометрические параметры объекта незавершенного строительства изменяться не будут, а существующие параметры и состав помещений будут соответствовать требованиям СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные», с учетом нормируемых условий для проживания и микроклимата жилых помещений, а также полученного разрешения на строительство данного объекта.

Обоснование

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение – индивидуальный жилой дом;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на безопасность – не принадлежит;

3) возможность опасных природных процессов и явлений, а также технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция (переустройство) и эксплуатация здания или сооружения – расчетная сейсмичность площадки – 7 баллов;

4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;

5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.4;

6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей – для постоянного проживания;

7) уровень ответственности – нормальный.

Согласно пункту 7.9 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные», степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются для одноэтажных и двухэтажных домов. Подъезд пожарных автомобилей к объекту незавершенного строительства предусмотрен с ул. Октябрьская. Рассматриваемое здание не ограничивает доступ пожарных автомобилей к существующим объектам капитального строительства.

В соответствии с графическим приложением к настоящему обоснованию (схема планировочной организации земельного участка), существующее расположение объекта незавершенного строительства позволяет обеспечить объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Участок расположен вне зон, на которые распространяются санитарно-защитные, санитарно-защитные, охранные или иные ограничения.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

санитарно-защитные зоны для объекта незавершенного строительства на рассматриваемом земельном участке, не предусматриваются, так как планируемый индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

С учетом того, что данный объект недвижимости уже возведен (готовность 53% и зарегистрирован в ЕГРН как собственность с государственной регистрацией права – свидетельство КК № 220341 от 27.09.2000 г), возводится по объемно-планировочным решениям по выписке из постановления на строительство нового дома и является объектом капитального строительства, где его перенос будет составлять несоизмеримый ущерб при дальнейшей эксплуатации (конструкция фундамента выполнена из монолитного железобетона и имеет прочную связь с землей, а наружные стены выполнены из шлакоблока с облицовкой кирпичом на песчано-цементном растворе), а также соблюдением требований технических регламентов, СП, СанПиН, без ограничений использования земельного участка, то возможно сохранить его расположение от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Октябрьская, 8 на расстоянии 0,80 м и на расстоянии 0,80 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Октябрьская, 12.

Необходимое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства должно осуществляться при согласии всех заинтересованных лиц, через проведение процедуры публичных слушаний в органах местного самоуправления.

Приложения:

1. Выписка из СРО.
2. Свидетельство о государственной регистрации права.
3. Схема размещения объекта на земельном участке М1:500.

						2157-820-0	Лист
№	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата		7

ПРИЛОЖЕНИЯ

2157-820-О

Лист

8

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

04.09.2020

(дата)

453

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации

(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Муниципальное унитарное предприятие "Управление капитального строительства
Новокубанского района"

(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Муниципальное унитарное предприятие "Управление капитального строительства Новокубанского района" МУП "УКС Новокубанского района"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2343009940
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1162372050983
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	Российская Федерация, 352240, Краснодарский край, г. Новокубанск, ул. Советская, д. 82
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	175
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	18.11.2010
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	18.11.2010, Протокол №45
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	18.11.2010
2.5 Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-

2.6 Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1 Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять <u>подготовку проектной документации</u> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса:	
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	18.11.2010
в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	-
в отношении объектов использования атомной энергии	-
3.2 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:	
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более.
3.3 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:	
а) первый	<input type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей и более.
4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:	
4.1 Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Отсутствует

Директор



М.П.

В.Н. Малюк



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Краснодарское краевое учреждение юстиции
по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Выдано " 27 " сентября 2000 года

Зарегистрировано право собственности

Основание Договор купли - продажи от 22.08.2000г., зарегистрирован филиалом Краснодарского краевого учреждения юстиции по Новокубанскому району

Субъект права Аросланова Людмила Касимовна
8.03.56г.р., паспорт Х-КБ № 605132 выдан 17.12.80г. Автозаводским РОВД г.Наб.Челны ТАССР, прож. г.Новокубанск Краснодарского края ул.Свердлова 102.

Вид права собственность

Объект права недостроенный жилой дом, общая площадь 93,7 кв.м, жилая площадь 57,7 кв.м, готовность 53%, Краснодарский край, г.Новокубанск ул.Октябрьская 10.

Номер объекта 23:21-2.14.2000-137

Ограничения (обременения) права не зарегистрированы
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26 сентября 2000 года сделана запись

регистрации № 23-01.09-2.17.2000-27

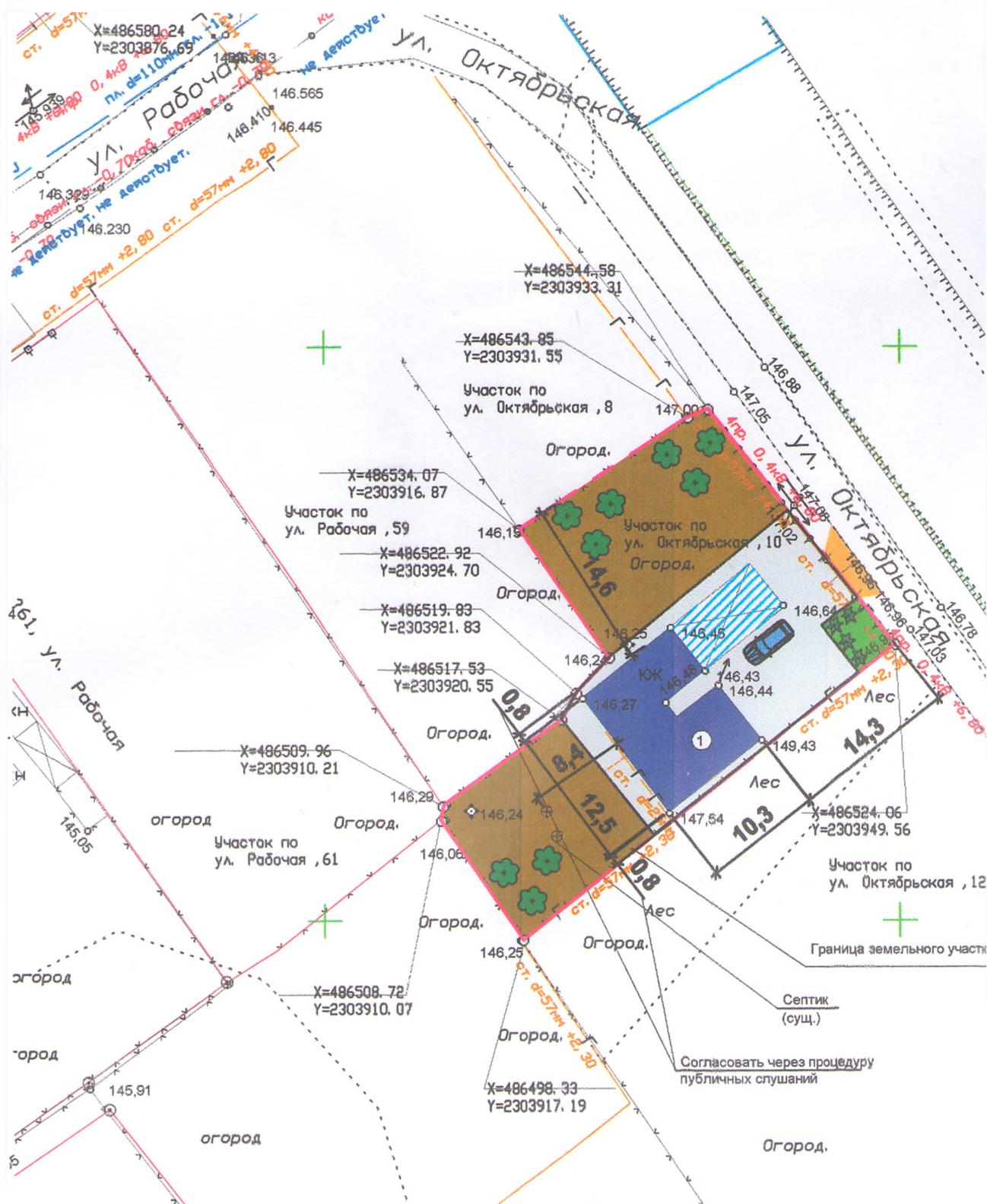
Регистратор Брежнев В.И.



(подпись)

Серия КК 220341 *



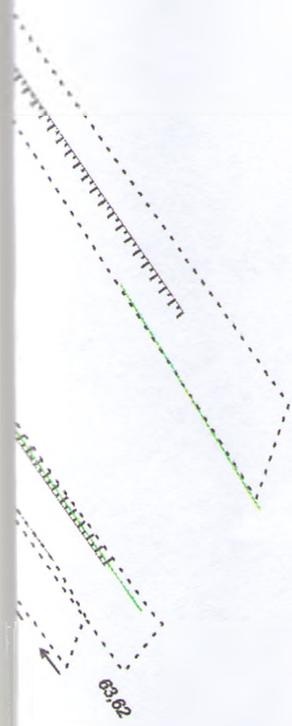


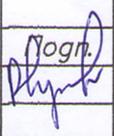
1. Все размеры даны в метрах
2. Кадастровый номер земельного участка 23:21:0401008:858
3. Площадь земельного участка 826 кв.м
4. Площадь застройки 119 кв.м
5. Процент застройки 15%

Условные обозначения:

- ⊕ - люк канализации
- ⊖ - люк водопровода
- В — водопровод
- К — канализация
- Г — газопровод
-  - дерево
-  - опора ЛЭП
- — — - граница земельного участка
- V — слаботочные сети
- ↔ - ЛЭП
-  - существующий объект незавершенного строительства (индивидуальный жилой дом)
-  - существующие навесы
-  - бетон/плитка
-  - газон/клумба
-  - существующие объекты капитального строительства
-  - гравий
-  - огород
-  - деревья/объекты садоводства
- ★ - кустарники/объекты благоустройства

С
Схема планировочной организации земельного участка



						2157-1020-ПЗУ			
						Адрес: г. Новокубанск, ул. Октябрьская, 10 Заказчик: гр. Аросланова Л.К.			
Изм.	Код. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графическое описание обоснования для разрешения на отклонение от предельных параметров	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кравченко						П	1	1
Н. контр.	Кедея					Схема планировочной организации земельного участка М1:500	МУП УКС Новокубанского района		
ГИП	Кедея								