

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
МУП УКС  
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

**ОБОСНОВАНИЕ**

**необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров при реконструкции индивидуального  
жилого дома на земельном участке по адресу:  
г. Новокубанск, ул. Тюленина, 66**

2305-521-О

г. Новокубанск

2021 г.

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
МУП УКС  
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

Заказчик: гр. Еремина С.В.

**ОБОСНОВАНИЕ**

**необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров при реконструкции индивидуального  
жилого дома на земельном участке по адресу:  
г. Новокубанск, ул. Тюленина, 66**

2305-521-0

Директор  
ГИП  
Инженер

  
  
Федораев В.С.  
Кель О.П.  
Кравченко Р.Ю.

г. Новокубанск  
2021 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 31.05.2021 г. № 2305.

## ОБОСНОВАНИЕ

**необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров при реконструкции индивидуального жилого дома на земельном участке по адресу:  
г. Новокубанск, ул. Тюленина, 66**

### Пояснительная записка

Земельный участок площадью 815 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:1905, расположен по адресу; г. Новокубанск, ул. Тюленина, 66 принадлежит на праве собственности гр. Ереминой Светлане Викторовне, о чем сделана запись в Едином государственном реестре (23:21:0401010:3502-23/009/2017-5 от 10.05.2017. На данном земельном участке расположены следующие объекты капитального строительства: индивидуальный жилой дом (основного назначения); сарай и хозблок (вспомогательного использования).

2305-521 – О

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Кравченко			05.21
Н. контр.		Кеда			05.21
ГИП		Кеда			05.21

Общая пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

П	1	10
---	---	----

МУП УКС  
Новокубанского района

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ


Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

При этом, здание жилого дома планируется реконструировать, с целью улучшения жилищных условий; замене ветхих конструкций наружных стен, чердачного перекрытия и крыши на новые, а также приведения высоты помещений в чистоте в соответствии с требованиями СП 55.13330-2011 «Дома жилые многоквартирные», для жилых комнат. Реконструируемый объект возведен как объект капитального строительства с готовностью 100% и эксплуатируется по функциональному назначению как индивидуальный жилой дом, а также имеет общую площадь 43,4 кв.м.

Согласно правил землепользования и застройки Новокубанского городского поселения Новокубанского района (далее ПЗЗ), утвержденными решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 01.08.2014 г. № 585 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края», в редакции от 23.04.2021 г. № 236 «О внесении изменений в решение Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 01.08.2014 г. № 585 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края», установлен градостроительный регламент, в соответствии с которым данный земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов с минимально разрешенным набором услуг местного значения, где установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства:

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата
					

2305-521-О



1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300-2500

КВ.М;

2) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 12 м;

3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от передней границы – территории общего пользования – 5,0 м (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1,0 м) в новых микрорайонах; по линии существующей застройки в застроенной территории;

4) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от боковой границы – границы смежных земельных участков – 3,0 м (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1,0 м); при блокировке – 0,0 м;

5) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от задней границы – границы смежных земельных участков – 3,0 м (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1,0 м); при блокировке – 0,0 м;

6) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 3; для строений и сооружений вспомогательного использования – 2;

7) максимальная высота зданий от уровня земли до уровня верха перекрытия последнего этажа (за исключением строений и сооружений вспомогательного использования) – 20 м;

8) максимальный процент застройки – 60%.

В связи с необходимостью улучшения жилищных условий; замене существующих ветхих конструкций наружных стен (саманный блок), чердачного перекрытия (пиленный лесоматериал) и крыши (пиленный лесоматериал) из-за длительного срока эксплуатации (здание выстроено в 1966

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Игв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата

2305-521-О




г) на новые, а также доведение высоты в чистоте помещений жилых комнат до 2,50 м (помещения поз. 1 и поз. 2 по экспликации технического паспорта БТИ); необходимо провести мероприятия по реконструкции существующего объекта ИЖС. При проведении реконструкции, с учетом возведения новых наружных стен, планируются отклонения от предельных параметров утвержденных градостроительным регламентом.

**Расчетные технико-экономические показатели индивидуального жилого дома после реконструкции составят:**

- площадь застройки – 118,9 кв.м;
- общая площадь – 104,5 кв.м;
- жилая площадь – 30,6 кв.м;
- площадь здания (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития № 90 от 01.03.2016 г.) – 106,7 кв.м;
- строительный объем – 332,0 куб.м;
- максимальная высота – 5,50 м;
- количество этажей – 1, в том числе подземных – 0;
- этажность – 1;
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Существующий реконструируемый объект недвижимости возведен до установления действующего градостроительного регламента, а именно в 1966 году. При этом, на возведение данного жилого дома было получено соответствующее разрешение на строительство. В настоящее время, рассматриваемый объект недвижимости по объемно-планировочным решениям не соответствует требованиям СП 55.13330-2011 «Дома жилые многоквартирные», а также имеет значительную ветхость строительных материалов из которых выполнены несущие конструкции (наружные стены,

СОГЛАСОВАНО	
НОРМОКОНТРОЛЬ	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Имя, № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2305-521-0	Лист
							4



чердачное перекрытие и крыша). С целью улучшения жилищных условий и обеспечения соответствия объемно-планировочных параметров для жилых помещений, а также исключения риска возникновения аварийной ситуации в ветхих несущих конструкциях, необходимо по периметру возвести новые наружные стены (планируются стены из кирпича), на новом фундаменте (монолитная железобетонная лента), с дальнейшим сносом старых наружных саманных стен, старого чердачного перекрытия и крыши, а также возведением нового чердачного перекрытия и крыши (из пиленного лесоматериала). Новые стены и фундамент, для исключения деформативного влияния на существующий фундамент и строительстве на не поврежденных, слежавшихся, грунтах основания, будут расположены с отклонением от предельных параметров утвержденных градостроительным регламентом, а именно на расстоянии 1,6 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Тюленина, 68 (по нормативу – не менее 3,0 м) и расстоянии 1,0-1,3 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Тюленина, 64 (по нормативу – не менее 3,0 м).

Согласно ст. 36 п. 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 улучшения жилищных условий и обеспечения соответствия объемно-планировочных параметров для жилых помещений, а также исключения риска возникновения аварийной ситуации в ветхих несущих конструкциях, с учетом их замены на новые и с новым расположением на земельном участке, то приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального**

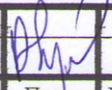
СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата
					

2305-521-О

Лист

5



отступа зданий от границ смежных участков, без нарушения целостности реконструируемого объекта, невыполнимо.

Реконструкция существующего объекта ИЖС будет осуществляться с возведением новых наружных стен по периметру на расстоянии 1,0 м от существующего фундамента и на расстоянии 3,0 м от северо-восточной наружной стены (для создания новой жилой комнаты и увеличения жилой площади). Такое расположение новых наружных стен позволит сохранить существующий объект ИЖС на время проведения реконструкции, а также обеспечит нормальное и комфортное функционирование данного объекта после реконструкции, с надежностью дальнейшей эксплуатации новых несущих конструкций, с созданием дополнительных условий для полноценного удовлетворения жилищных, хозяйственно-бытовых и санитарно-гигиенических нужд в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

### 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

СОГЛАСОВАНО					
НОРМОКОНТРОЛЬ					
Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Име. № подл.					

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата	2305-521-0	Лист
							6



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. Согласно пункту 4.13 СП 4.13130.1016 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», противопожарные расстояния между домами, домами и хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются при применении противопожарных стен в соответствии с пунктом 4.11 (выше указанного СП) и возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев). Подъезд пожарных автомобилей к планируемому объекту ИЖС предусмотрен с ул. Тюленина. Рассматриваемое реконструируемое здание не ограничивает доступ пожарных автомобилей к существующим объектам капитального строительства на соседних земельных участках.**

В соответствии с графическим приложением к настоящему обоснованию (схема планировочной организации земельного участка), существующее

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №


Подпись и дата

Име. № подл.

Лист

2305-521-0

7

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата
					



СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Лист № подл.

расположение реконструируемого здания 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 градостроительные, 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 реконструируемого здания на рассматриваемом земельном участке, не предусматриваются, так как существующий индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

**С учетом того, что для улучшения жилищных условий и обеспечения соответствия объемно-планировочных параметров для жилых помещений, а также исключения риска возникновения аварийной ситуации в ветхих несущих конструкциях, необходимо возвести новые наружные стены на новом фундаменте и с новым расположением на земельном участке; с учетом нормируемых условий для проживания и микроклимата жилых помещений в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные», с созданием дополнительных условий для полноценного удовлетворения жилищных, хозяйственно-бытовых, санитарно-гигиенических нужд; с соблюдением требований технических регламентов, СП и СанПиН, то возможно возвести новые наружные стены реконструируемого объекта /на расстоянии 1,6 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Тюленина, 68 и на расстоянии 1,0-1,3 м и от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Тюленина, 64. /**

2305-521-0

Лист

8

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата
------	------	------	-------	-------	------



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

**Приложения:**

1. Выписка СРО.
2. Топографический план.
3. Схема планировочной организации земельного участка на топографической съемке М1:500.


СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	Лодок	Подп.	Дата
					

2305-521-О

Лист


9



СОГЛАСОВАНО	
НОРМОКОНТРОЛЬ	

№ инв. подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

ПРИЛОЖЕНИЯ

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подп.	Дата
					

2305-521-0



## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

05.04.2021

(дата)

162

(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](mailto: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
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
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)	
<b>2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:</b>	
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	-
<b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>	
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)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)
18.11.2010	-
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.
<b>4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:</b>	
4.1 Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Отсутствует

Директор

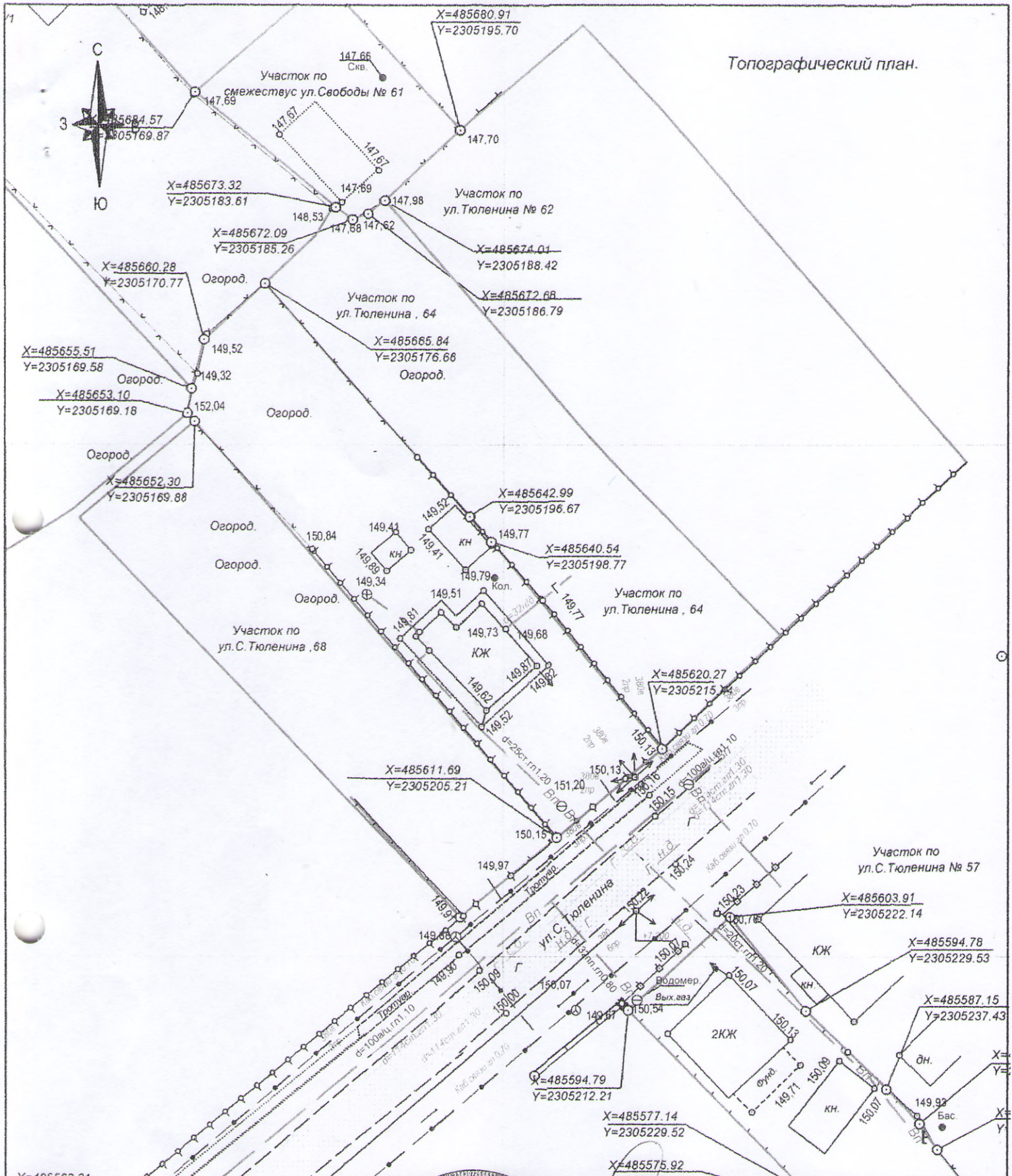


В.Н. Малюк

М.П.



Топографический план.



	ИП Ивахненко А.В.	
	Ивахненко А.В.	Для оформления документов
Адрес земельного участка: Краснодарский край, Новокубанский район г.Новокубанск, ул. С.Тюленина, 66		Лист 1 Заказ: № М1:500 27.04 2021г.
Примечание; Инженерные коммуникации подлежат согласованию(газ, вода, связь,)		

















1. Все размеры даны в метрах
2. Кадастровый номер земельного участка 23:21:0401010:1905
3. Площадь земельного участка 815 кв.м
4. Площадь застройки земельного участка 141,9 кв.м
5. Процент застройки земельного участка 18%



Условные обозначения:

- ⊕ - люк канализации
- ⊖ - люк водопровода
- В — водопровод
- К — канализация
- Г — газопровод
-  - дерево
-  - опора ЛЭП
- — — - граница земельного участка
- V — слаботочные сети
- ↔ - ЛЭП
-  - существующий (реконструируемый) жилой дом
-  - бетон/плитка
-  - клумбы/газоны/озеленение
-  - огород
-  - гравий
-  - существующие объекты капитального строительства
-  - новые габариты жилого дома после реконструкции
-  - существующие навесы
-  - деревья/объекты садоводства
-  - кустарники/объекты благоустройства


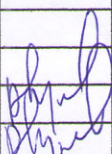
Планировочной  
земельного

через процедуру  
планирования

64

1.27  
5.44

Уч. ГЛ. 10  
Акт. ГЛ. 30

						2305-521-ПЗУ			
						Адрес: г. Новокубанск ул. Тюленина, 66 Заказчик: гр. Еремина С.В.			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графическое описание обоснования для разрешения на отклонением от предельных параметров	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кравченко						П	1	1
Н. контр.	Кедя					Схема планировочной организации земельного участка М1:500	МУП УКС Новокубанского района		
ГИП	Кедя								