КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
МУПУКС

НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров при строительстве
здания офиса врача общей практики на земельном участке
по адресу: г. Новокубанск, ул. Красная, 36/2

2485-222-0

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
МУПУКС

НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

Заказчик: администрация МО Новокубанский район

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров при строительстве
здания офиса врача общей практики на земельном участке
по адресу: г. Новокубанск, ул. Красная, 36/2

2485-222-0

Директор

ГИЛ

Инженер

удораев В. С.

О.П.

'авченко Р.Ю.

*НОРМОКОНТРОЛЬ СОГЛАСОВАНО*

I

а

-S

о

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
МУПУКС

Член СРО союз «РОПК» СРО-П-034-12Ю2009
Местонахождение: 352240, г. Новокубанск, ул. Лермонтова, 63

Тел. 8(86195)31050

от 28.02.2022 г. № 2485.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения
на отклонение от предельных параметров при строительстве
здания офиса врача общей практики на земельном участке
по адресу: г. Новокубанск, ул. Красная, 36/2

Пояснительная записка

Земельный участок площадью 698 кв.м, с кадастровым номером
23:21:0401001:5126, расположен по адресу: г. Новокубанск, ул. Красная, 36/2.
На данном земельном участке отсутствуют как объекты капитального
строительства, так и временные сооружения и строения. В дальнейшем,
предусматривается строительство объекта капитального строительства
(рассматриваемого объекта) - здание офиса врача общей практики.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Изм. | Код- | Лист | № док. | |$одв/ | Дата |
| Разработал | Кравченко |  | \.'К | Э2.22 |
|  |  |  | Ч |  |
| Н. контр. | Кедя | 1$ |  | П.22 |
| ГИЛ | Кедя |  | и | 32.22 |
|  |  |  | ч |  |

2485-222- О

Общая пояснительная записка

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Стадия | Лист | Листов |
| п | 1 | 8 |
| МУПУКСНовокубанского района |

*НОРМОКОНТРОЛЬ* I *СОГЛАСОВАНО*

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 рассматриваемый участок
расположен в общественно-деловой зоне (ОД), которая выделена для
обеспечения правовых условий использования и строительства новых объектов
здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и
коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности,
объектов среднего профессионального и высшего профессионального
образования, административных, научно-исследовательских учреждений,
культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового,
финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением
жизнедеятельности граждан. В общественно-деловых зонах могут размещаться
жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Согласно ПЗЗ, ст. 44 «Градостроительные регламенты. Общественно-
деловые зоны», данный земельный участок относится к градостроительной зоне
ОД-1 - общественно-деловые зоны, которые выделены для обеспечения
правовых условий использования и строительства недвижимости с широким
спектром административных, деловых, общественных, культурных,

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | о, | г |  |  | Лист |
|  |  |  |  | \_ .I | щ |  |  | 2485-222-0 | 2 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | ПодА. | Дата |

*НОРМОКОНТРОЛЬ* I *СОГЛАСОВАНО*

=§

а

I

обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального
назначения, где для основного разрешенного вида использования данного
земельного участка под размещение объектов здравоохранения (код 3.4.1
«Амбулаторно-поликлиническое обслуживание») установлены следующие
предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков
и предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции
объектов капитального строительства:

1. минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/20000

кв.м;

1. минимальная ширина вдоль фронта улицы -12 м;
2. минимальный отступ зданий, сооружений и строений от красной линии
улиц -5,0 м в новых микрорайонах; по линии существующей застройки в
застроенной территории;
3. минимальный отступ зданий, сооружений и строений от красной линии
проездов - 3,0 м новых микрорайонах; по линии существующей застройки в
застроенной территории;
4. минимальный отступ зданий, сооружений и строений от границ
смежных земельных участков - 0,0 м при блокировке; 3,0 м в иных случаях;
5. максимальное количество надземных этажей зданий - 3;
6. максимальная высота зданий от уровня земли до уровня верха
перекрытия последнего - 20 м;
7. максимальный процент застройки - 50 %.

В связи со сложной конфигурацией земельного участка, с учетом
размещения существующих инженерных сетей, а также с учетом охранных
разрывов от существующих инженерных сетей до проектируемого объекта,
запланировано отклонение от предельных параметров установленных
градостроительным регламентом.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | |А|1 | Г7 |  |  | Лист |
|  |  |  |  | Щ |  |  | 2485-222-0 | 3 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Под^т | Дата |

*НОРМОКОНТРОЛЬ* I *СОГЛАСОВАНО*

a

I

5J

Расчетные технико-экономические показатели планируемого объекта
(здания офиса врача общей практики) составят:

* площадь застройки - 302,0 кв.м;
* общая площадь - 187,2 кв.м;
* площадь здания (площадь, определенная в соответствии с приказом
Росреестра от 23.10.2020 г. № П/0393) - 204,2 кв.м;
* строительный объем - 831,0 куб.м;
* максимальная высота - 5,60 м;
* количество этажей - 1, в том числе подземных - 0;
* этажность -1;
* функциональное назначение - здание офиса врача общей практики.

Планируемый объект недвижимости (здание офиса врача общей
практики) предусматривается с размещением на отведенном земельном участке
с отклонением от предельных параметров утвержденных градостроительным
регламентом, а именно на расстоянии 0,0-0,40 м от северо-восточной межевой
границы и на расстоянии 1,70 м от северо-западной межевой границы со
стороны ул. Кирьянова (по нормативу не менее 3,0 м и не менее 5,0 м
соответственно). Согласно ст. 36 п. 9 Градостроительного кодекса Российской
Федерации, строительство или реконструкция объектов капитального
строительства, предельные параметры которых не соответствуют
градостроительному регламенту, осуществляется путем приведения таких
объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем
уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного
строительства. Ввиду сложной конфигурации земельного участка, с учетом
расположения существующих инженерных коммуникаций и соблюдением
их охранных зон, а также невозможности уменьшения габаритов
рассматриваемого объекта из-за его типификации (типовой объект

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | \*р /> | — |  | Лист |
|  |  |  |  | Ру |  | 2485-222-0 | 4 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Подк | Дата |  |  |

*НОРМОКОНТРОЛЬ* I *СОГЛАСОВАНО*

а:

I

а

!

повторного применения) и исключения нарушения основной
функциональности как здания офиса врача общей практики, то
запланировано отклонением от предельных параметров утвержденных
градостроительным регламентом. При этом, размещение проектируемого
объекта на расстоянии 0,0-0,40 м от северо-восточной межевой границы и
на расстоянии 1,70 м от северо-западной межевой границы со стороны ул.
Кирьянова, позволит сохранить унифицированные габариты
рассматриваемого типового объекта, необходимые для полноценного
осуществления основной амбулаторно-поликлинической деятельности, а
также обеспечить минимальную охранную зону в 2,0 м от существующего
подземного газопровода.

Также при строительстве проектируемого объекта предусматривается
перенос пяти ветвей водопроводной сети, пожарного гидранта и двух ветвей
газопроводной сети, попадающих в область застройки.

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 - здание офиса врача общей практики;
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 и эксплуатация здания или сооружения - расчетная
сейсмичность площадки - 7 баллов;

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | Р| |  |  |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Под | 1 | Дата |

2485-222-0

Лист

*термоконтроль* *\_\_^оглШано*

)

1. принадлежность к опасным производственным объектам - не
принадлежит;
2. пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной
пожарной опасности - Ф 3.4;
3. наличие помещений с постоянным пребыванием людей - есть (4 шт);
4. уровень ответственности - нормальный.

Проектируемый объект после строительства будет соответствовать
основным требованиям СП 4.13130.2013, с обеспечением противопожарных
**^разрывов и ограничением^засцростраярвяя яржарц, г цгфртшцпшшш**

степенью огнестойкости и конструктивной пожарной опасности.
Расстояние от проектируемого объекта до ближайших зданий выдержано с
учетом п. 4.3 СП 4.13130.2013. Подъезд пожарных автомобилей к
проектируемому объекту предусмотрен с ул. Кирьянова. Планируемое
здание не ограничит доступ пожарных автомобилей к другим
существующим объектам капитального строительства.

В соответствии с графическим приложением к настоящему обоснованию
(схема планировочной организации земельного участка), проектируемое
расположение объекта с максимальной высотой в 5,60 м 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», без
снижения солнцеосвещенности существующих зданий.

Размещение планируемого объекта на земельном участке предусмотрено
с учетом зон, на которые распространяются охранные ограничения (охранная
зона подземного газопровода низкого давления), а также с учетом переноса
остальных инженерных сетей, попадающих в область застройки.

а

Л

'5

"ё

о

е

\*

А

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | —1— | лО / | |ли£ |
| i |  |  | Щл | ) 2Ш-222-0 } . / |
| Изм. f | Кол. ( | / /Лист 1 №док 1 | riodn. 1 | \*4 1 6 1 |

*t*

*НОРМОКОНТРОЛЬ* I *СОГЛАСОВАНО*

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 проектируемого здания на рассматриваемом
земельном участке, не предусматриваются, так как планируемый объект будет
иметь амбулаторно-поликлиническое назначение, что не является источником
воздействия на среду обитания и здоровье человека.

С учетом того, что уменьшение габаритов рассматриваемого здания
невозможно из-за его типификации и нарушения основной
функциональности как амбулаторно-поликлинического объекта, а сам
земельный участок имеет сложную конфигурацию и неблагоприятные
условия для полноценной застройки с учетом расположения
существующих инженерных сетей, то возможно выполнить размещение
данного объекта на расстоянии 0,0-0,40 м от северо-восточной межевой
границы и на расстоянии 1,70 м от северо-западной межевой границы со
стороны ул. Кирьянова. При этом, такое расположение не нарушит
санитарно-гигиенической и пожароопасной обстановки как на отведенном
земельном участке, так и на прилегающей территории, с удовлетворением
требований технических регламентов, СП и СанПиН, а также охранных
зон до существующих инженерных сетей, которые не подлежат переносу.

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 СРО МУЛ УКС Новокубанского района.
2. Схема планировочной организации земельного участка на
топографической съемке Ml:500.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | d) ■ |  |  | Лист |
|  |  |  |  | щ/ |  | 2485-222-0 | 7 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Подо. | Дата |

*НОРМОКОШРОЛЬ* I *СОГЛАСОВАНО*

<3

ПРИЛОЖЕНИЯ

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  | Лист |
|  |  |  |  |  | ШК. |  | 2485-222-0 | 8 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Пода!. | Дата |

Форма выписки утверждена
приказом Ростехнадзора от 04.03.2019 Mb 86

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

08.06.2021

(дата) (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 наименованиеюридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется)отчество индивидуального предпринимателя | Муниципальное унитарноепредприятие “Управление капитальногостроительства Новокубанского района"МУП "УКС Новокубанского района" |
| 1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | 2343009940 |
| 1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) илиосновной государственный регистрационный номер индивидуальногопредпринимателя (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 дляиндивидуального предпринимателя) |  |
| 2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемойорганизации: |
| 2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемойорганизации | 175 |
| 2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуальногопредпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации(число, месяц, год) | 18.11.2010 |
| 2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в членысаморегулируемой организации | 18.11.2010, Протокол №45 |
| 2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемойорганизации (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:**

1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания,

осуществлять подготовку проектной документации, 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| в отношении объектов капитальногостроительства (кроме особо опасных,технически сложных и уникальныхобъектов, объектов использованияатомной энергии) | в отношении особо опасных,технически сложных и уникальныхобъектов капитальногостроительства (кроме объектовиспользования атомной энергии) | в отношении объектовиспользования атомнойэнергии |
| 18.11.2010 | - | - |

1. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору
подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору
строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| а) первый |  | не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей. |
| б) второй |  | не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. |
| в) третий |  | не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей. |
| г) четвертый |  | составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более. |

1. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору
подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| а) первый |  | не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей. |
| б) второй |  | не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. |
| в) третий |  | не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей. |
| г) четвертый |  | 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

м.п.

По границе земельного

**Согласова!**

**процедур**у

публичных слушаний

1\_-0Ч- \ \

Перенос сетей'

газоснабжения

Согла<

публичн

Перенос сртей

водоснабжения

Перенос пожарного

гидранта

488300

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| л | \*ъ<> \*■ |
| ' 'ViV Л | \А>X |

Схема планировочной
организации земельного
участка

о **Согласовать через проце,**публичных слушаний

Перенос сетей

/. Все размера дана б метрах

1. Кадастробай номер земельного участка 23:21:0401001:1.
2. Площадь земельного участка 698,0 кб.м
3. Площадь застройки 302,0 кб.м
4. Процент застройки 43%

'л. ' / • Vx,

A %. ^

'Л,

н лГ Г J<3>

✓> / W \ ч\ 4

•\*\* 4V,

ч» ч ;«■

V >

/А%/'

**ч Соггасовать через процедур**у
публичных слушаний

X

\\

&

У\*\*'

V

488300

Экспликация по генплану

|  |  |
| --- | --- |
| Поз. | Наименование |
| 1 | проектируемое здание |
| 2 | автопарковка |
| 3 | парковочное место для а/м МГН |

Услобные обозначения

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначе-ние | Наименование |
| sSsg | мощение тротуарной плиткой |
| L | твердое покрытие |
|  |  |  | существующая луговая растительность |
| Ш "I | газон |
|  | скамья |
| О | урна |
| Q | существующее дерево |
| ч\Ч//,г . §:'\*'//,о4' | дерево хвойных пород (проект.) |
| 0 | кустарник хвойных пород (проект.) |
| ш | клен остролистный |

|  |  |
| --- | --- |
| 0 | - люк канализации |
| © | - люк водопровода |
| В | водопровод |
| **к** — | - канализация |
| Г | - газопровод |
| 01 | - существующие деревья (листенное, хвойное) |
| Vs- | - опора ЛЭП |
| **шшштттт шт ттттшт** | - - граница земельного участка |
| «  | - ЛЭП подземная |
| \* » | - ЛЭП надземная |

2485-222-ПЗУ

Адрес г. Нодокубанск, *ул*Красная, 36/2
Заказчик администрация МО Нодокубанского района

0401001:5126

*Изм. Колуч,*

*Разработал*

Н контр.

ГИП

*/Juavj/f\_goK*

*Крадченко*

Кедя

*Керя*

од!.

*Щ*

Дата

Графическое описание для

разрешения на отклонением от
*предетт* *параметроб*

Схема планиробочной организации
земельного участка Ml: 500

*Стадия Лист Лист*

П

1

1

МУП У КС

Нодокубанского район

