

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
МУП УКС  
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

**ОБОСНОВАНИЕ**

**необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров при строительстве индивидуального  
жилого дома на земельном участке по адресу:  
г. Новокубанск, ул. Московская, 31/1**

2310-621-О

г. Новокубанск

2021 г.

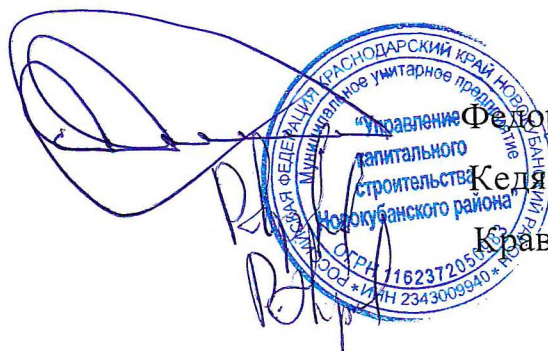
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
МУП УКС  
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

Заказчик: гр. Коломеец В.В.

**ОБОСНОВАНИЕ**  
необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров при строительстве индивидуального  
жилого дома на земельном участке по адресу:  
г. Новокубанск, ул. Московская, 31/1

2310-621-О

Директор  
ГИП  
Инженер



Федораев В.С.  
Кедя 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 07.06.2021 г. № 2310

## ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального

жилого дома на земельном участке по адресу:

г. Новокубанск, ул. Московская, 31/1

### Пояснительная записка

Земельный участок площадью 410 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401005:4851, расположен по адресу: г. Новокубанск, ул. Московская, 31/1, принадлежит на праве собственности гр. Коломеец Виктору Васильевичу, о чем сделана запись в Едином государственном реестре. На данном земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства; при этом, планируется возведение нового объекта индивидуального жилищного строительства – рассматриваемого объекта.

2310-621 – О

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Кравченко			06.21
Н. контр.		Кеда			06.21
ГИП		Кеда			06.21

Общая пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	9

МУП УКС  
Новокубанского района

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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:

- 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;

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

						2310-621-О	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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 неблагоприятной шириной (12,5 м) земельного участка для строительства индивидуального жилого дома с учетом нормируемых условий для проживания и микроклимата жилых помещений, а также с учетом градостроительных отступов от межевых границ с соседними земельными участками (не менее 3,0 м, запланировано отклонение от предельных параметров установленных градостроительным регламентом.

**Расчетные технико-экономические показатели планируемого индивидуального жилого дома с планируемым отклонением составят:**

- площадь застройки – 88,0 кв.м;
- общая площадь – 69,9 кв.м;
- жилая площадь – 32,6 кв.м;

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл. 3

Лист

2310-621-0

3

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
					

- площадь здания (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития № 90 от 01.03.2016 г.) – 73,4 кв.м;

- строительный объем – 247,0 куб.м;
- максимальная высота – 6,00 м;
- количество этажей – 1, в том числе подземных – 0;
- этажность – 1;
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Существующий земельный участок имеет габариты неблагоприятные для застройки, а именно общую площадь участка 410 кв.м и ширину участка 12,5 м. При размещении планируемого объекта ИЖС на расстоянии 3,0 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Московская, 31, его ширина составит всего 6,5 м, так как общая ширина земельного участка 12,5 м. При этом, сохранение отступа в 3,0 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Московская, 33 необходимо для проезда специализированной техники, со стороны въездных ворот вблизи межевой границы с соседним земельным участком по ул. Московская, 33, с целью обслуживания ЛОС. Согласно ст. 40 п. 1, п.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство 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 неблагоприятной для строительства ширины земельного участка (12,5 м), с учетом строительства с градостроительными отступами от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Московская, 33 (не менее 3,0 м) и размещением локальных очистных сооружений, а также создания**


СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
					

2310-621-О

Лист

4

комфортного проживания и микроклимата жилых помещений в планируемом объекте ИЖС, с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, то приведение в соответствие с градостроительным регламентом в части минимального отступа зданий от всех межевых границ данного участка - невыполнимо. Возведение планируемого объекта ИЖС будет производиться путем уменьшения установленных градостроительным регламентом предельных параметров, а именно от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Московская, 31, с учетом рационального архитектурно-планировочного решения и размещения ЛОС.

При этом, уменьшение габаритов планируемого объекта ИЖС до 6,5x11,0 м, вместо предусмотренных 8,0x11,0 м, не позволит владельцу будущего жилого дома полноценно его эксплуатировать в комфортных и нормальных условиях, с удовлетворением жилищных, хозяйственно-бытовых и санитарно-гигиенических потребностей. При размещении планируемого объекта ИЖС с запрашиваемыми отклонениями от предельных параметров утвержденных градостроительным регламентом, позволит по параметрам и составу помещений соответствовать требованиям СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные», с учетом нормируемых условий для проживания и микроклимата жилых помещений и с соответствующей инженерной инфраструктурой, а также размещением локальных очистных сооружений, с сохранением к ним проезда и зонированием данного земельного участка на придомовую территорию и огород.

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

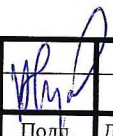
Подпись и дата

Инв. № подл. №

Лист

2310-621-О

5

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
					

## 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 одноквартирные», 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

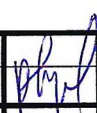
СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл. 

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подл.	Дата
					

2310-621-О

Лист

6



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. Московская. Рассматриваемое 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), планируемое расположение объекта ИЖС 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»; при этом, на соседних земельных участках (ул. Московская, 33 и ул. Московская, 31) нет объектов ИЖС с окнами из жилых помещений (инсоляция для других помещений не регламентируется) ближе 6,0 м.

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 планируемого здания на рассматриваемом земельном участке, не предусматриваются, так как данный индивидуальный жилой дом не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. При этом, расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) домов индивидуальной застройки до стен домов и хозяйственных

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Име. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	Ледок	Подп.	Дата
------	------	------	-------	-------	------

2310-621-О

Лист

7

построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, соответствуют требованиям п. 7.1 СП 42.13330.2016

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а именно до объекта ИЖС на соседнем земельном участке по ул. Московская, 33 – 4,0 м, с учетом отсутствия с этой стороны в данном здании окон из жилых помещений (кухонь, веранд) и глухой стены планируемого объекта ИЖС, а также до объекта ИЖС на соседнем земельном участке по ул. Московская, 31 – 4,8 м, с учетом отсутствия с этой стороны в данном здании окон из жилых помещений (кухонь, веранд) и глухой стены планируемого объекта ИЖС, а с наличием окон – 6,5 м.

С учетом того, что неблагоприятная для строительства ширина земельного участка (12,5 м) не позволит разместить планируемый объект ИЖС в соответствии с градостроительными отступами от всех межевых границ данного участка, а также размещение локальных очистных сооружений и уменьшение габаритов планируемого объекта ИЖС до 6,5x11,0 м, вместо предусмотренных 8,0x11,0 м, не позволит владельцу будущего жилого дома полноценно его эксплуатировать в комфортных и нормальных условиях, с удовлетворением жилищных, хозяйственно-бытовых и санитарно-гигиенических потребностей в соответствии с требованиями СП 55.13330.2016 «Дома жилые одноквартирные», с учетом нормируемых условий для проживания и микроклимата жилых помещений, а также с соблюдением требований технических регламентов, СП, СанПиН, то возможно расположение рассматриваемого объекта от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Московская, 31 на расстоянии 1,5 м; где при этом, будут сохранены градостроительные отступы от межевой границы с соседним земельным участком (не менее 3,0 м) по ул. Московская, 33, а также отступ от фасадной межевой границы по

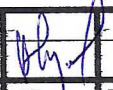
СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Име. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					

2310-621-О

Лист

8

ул. Московская (не менее 5,0 м). Такое размещении также возможно с учетом санитарно-гигиенических разрывов, так как между планируемым объектом ИЖС (с глухими стенами по отношению к соседним объектам ИЖС) и существующими объектами ИЖС (ул. Московская, 33 и ул. Московская, 31) отсутствует наличие оконных проемов из жилых помещений (кухонь, веранд) ближе 6,0 м.

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


СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Име. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата
					

2310-621-0

Лист

9

СОГЛАСОВАНО

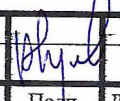
НОРМОКОНТРОЛЬ

# ПРИЛОЖЕНИЯ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата
					

2310-621-0

## 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 <b>подготовку проектной документации</b> , 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, <b>подготовку проектной документации</b> , 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, <b>подготовку проектной документации</b> , 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

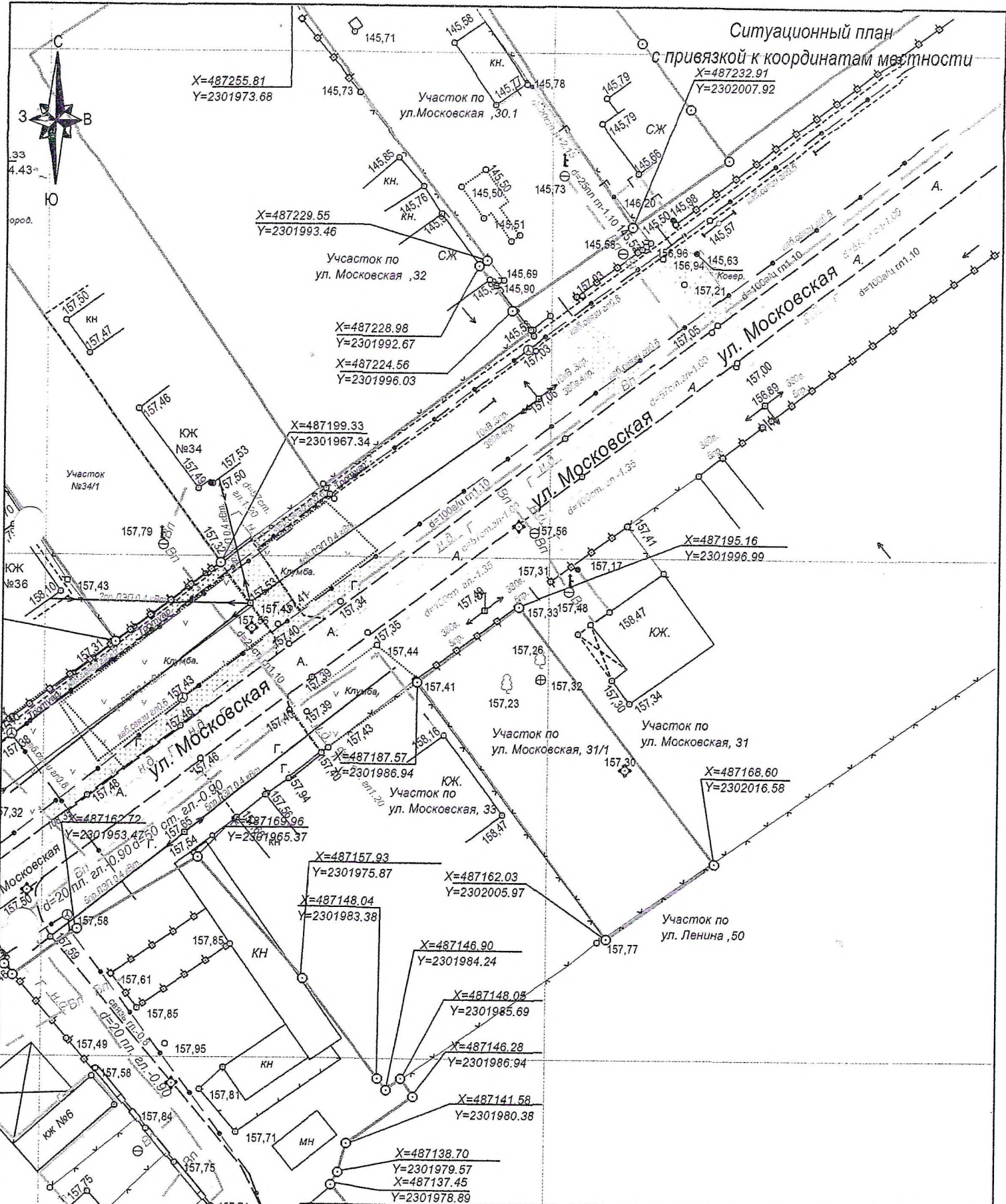
Директор



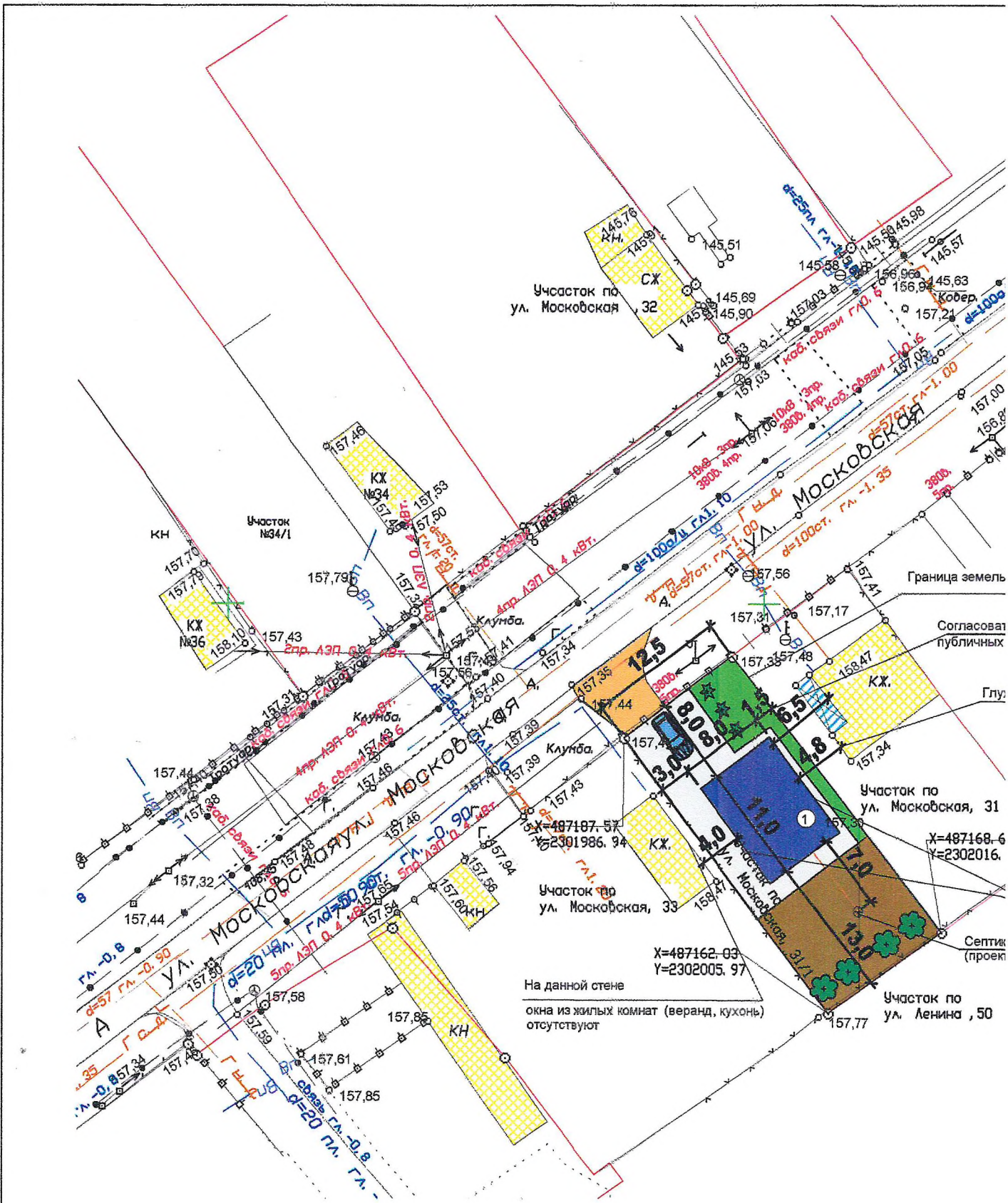
В.Н. Малюк

М.П.

Ситуационный план  
с привязкой к координатам местности



ИП Спирин И.Л.			
Исполнитель	Спирин И.Л.	Для оформления документов	Лист 1
* СПИРИН ИВАН ЛЕОНИДОВИЧ * ИНН 2302009052/7		Система координат - МСК23 Система высот - Балтийская	Заказ: №
Адрес земельного участка: Краснодарский край Новокубанский район г.Новокубанск, ул.Московская, 31/1 (Согласовать; связь, газ, вода.)			М1:500 20.12 2019г.



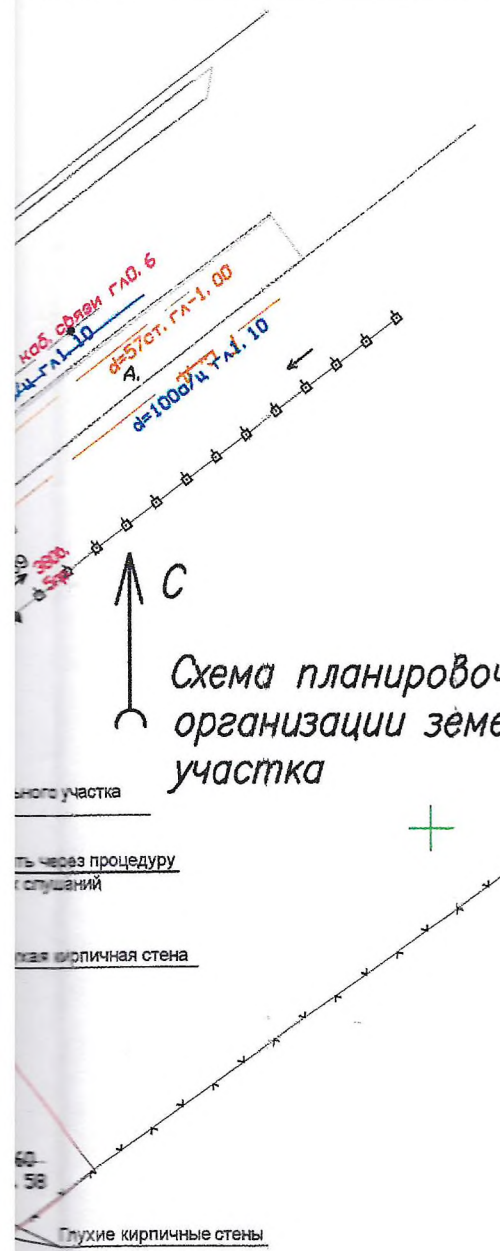
1. Все размеры даны в метрах
2. Кадастровый номер земельного участка 23:21:0401005:4851
3. Площадь земельного участка 410 кв.м
4. Площадь застройки 88,0 кв.м
5. Процент застройки 22%



Условные обозначения:

- ⊕ - люк канализации
- ⊖ - люк водопровода
- В — водопровод
- К — канализация
- Г — газопровод
- 🌳 - дерево
- 🏗️ - опора ЛЭП
- — — - граница земельного участка
- V — слаботочные сети
- ↔ - ЛЭП
- 🏠 - планируемый жилой дом
- 🧱 - бетон/плитка
- 🌿 - клумбы/газоны/озеленение
- 🌾 - огород
- 🏡 - гравий
- 🏗️ - существующие объекты кап. строительства
- 🏠 - существующие навесы
- 🌸 - деревья/объекты садоводства
- ★ - кустарники/объекты благоустройства

**Схема планировочной организации земельного участка**



						2310-621-ПЗУ			
						Адрес: г. Новокубанск, ул. Московская, 31/1			
						Заказчик: гр. Коломеец В.В.			
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графическое описание обоснования для разрешения на отклонением от предельных параметров	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кравченко			<i>В.М.С.</i>			П	1	1
Н. контр.	Кеда					Схема планировочной организации земельного участка М1:500	МУП УКС Новокубанского района		
ГИП	Кеда								