

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. Новороссийская, 130**

1977-0220-0

г. Новокубанск

2020 г.

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
МУП УКС  
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

Заказчик: гр. Арутюнян Э.Р.

**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. Новороссийская, 130**

1977-0220-0

Директор  
ГИП  
Инженер



Федораев В.С.  
Кеда О.П.  
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 07.02.2020 г. № 1977.

### 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. Новороссийская, 130**

### Пояснительная записка

Земельный участок площадью 778 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401013:1704, расположен по адресу; г. Новокубанск, ул. Новороссийская, 130, принадлежит на праве собственности гр. Артюнян Эльмире Рамзиковне, о чем сделана запись в Едином государственном реестре. На данном земельном участке расположен объект капитального незавершенного строительства – индивидуальный жилой дом, который в

1977-0220 – О

№	Вид	Лист	№ док.	Подп.	Дата
		Кравченко		<i>Р.М.К.</i>	02.20
	Кеп			<i>Р.М.К.</i>	02.20
	Кеп			<i>Р.М.К.</i>	02.20

Общая пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	9

МУП УКС  
Новокубанского района

в ближайшее время готовится к завершению строительства с последующим вводом в эксплуатацию. При этом, размещен еще один объект капитального строительства – строение вспомогательного использования, которое в дальнейшем будет эксплуатироваться в комплексе с индивидуальным жилым домом (рассматриваемый объект).

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 24.01.2020 г. № 75 «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-1А – зона застройки индивидуальными жилыми домами. Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1А 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

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 организации подъезда специализированной техники для обслуживания локальных очистных сооружений (септик) будущего объекта ИЖС, вблизи южной межевой границы, было выполнено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при возведении данного индивидуального жилого дома.

**Расчетные технико-экономические показатели планируемого**

**индивидуального жилого дома с планируемым отклонением составят:**


1977-0220-0





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 планируемому объекту ИЖС предусмотрен с ул. Новороссийская. 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 в границе максимального стока 0,5% обеспеченностью р. Кубань.

В соответствии с нахождением земельного участка) в границе максимального стока 0,5% обеспеченностью р. Кубань, а также с законодательством в области охраны окружающей среды и законодательством по защите населения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1977-0220-0

Лист

6

характера, необходимо соблюдать комплекс защитных мероприятий от затопления.

Кроме гидроизоляции фундаментов сооружений, требуется организация водоотлива из строительных котлованов и траншей. На большинстве строительных площадок требуется искусственное повышение территории (отсыпка) на 2 и более метров.

Из защитных мероприятий необходимо предусмотреть спрямление и укрепление бортов и днищ русел рек, на наиболее активно размываемых участках и предусмотреть, как минимум, обязательное обвалование русел рек.

При выборе фундаментов зданий и сооружений в областях развития глинистых отложений, следует учитывать сильные колебания уровня грунтовых вод и связанные с этим изменения характеристик глинистых оснований ведущих к деформациям сооружений. В связи с вышеизложенным при строительстве рекомендуется устройство фундаментов на свайных основаниях, размещение на первом и цокольных этажах нежилых помещений, обязательное страхование имущества.

В пределах зоны затопления устанавливаются:

- минимальная высота цоколя жилого дома - 1.5 м;
- подсыпка территории;
- отсутствие жилых помещений в жилых домах этажностью свыше одного

при высоте цоколя менее 1.5 м в объеме первого этажа.

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.

					
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

1977-0220-О

Лист

7

С учетом того, что данный объект недвижимости уже возведен с готовностью 10%; возводился по разрешению на строительство № RU 23522105-232 от 10.12.2012 г; зарегистрирован в ЕГРН с кадастровым номером 23:21:0401013:3074 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 также соблюдением требований технических регламентов, СП, СанПиН; с учетом наличия особых требований к использованию территории и при условии соблюдения данных требований для охранных и защитных зон, то возможно сохранить его расположение от межевой границы с соседним земельным участком на расстоянии 2,0 м по ул. Новороссийская, 128 (с учетом организации подъезда специализированной техники для обслуживания локальных очистных сооружений (септик) будущего объекта ИЖС).

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. Схема планировочной организации земельного участка на топографической съемке М1:500.

Имя	Класс	Лист	Модок	Подп.	Дата

1977-0220-0

Лист

8

ВЫШЕСКА  
МЗ РОСТА И ДЕНОВО САМОУПРАВЛЮМОУ ПУКОВАНИУ

№ 01/2020

10

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

## ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

26.03.2020

(дата)

162

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация  
(Союз "РОПК" СРО)  
(полное и сокращенное наименования 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)	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.
<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

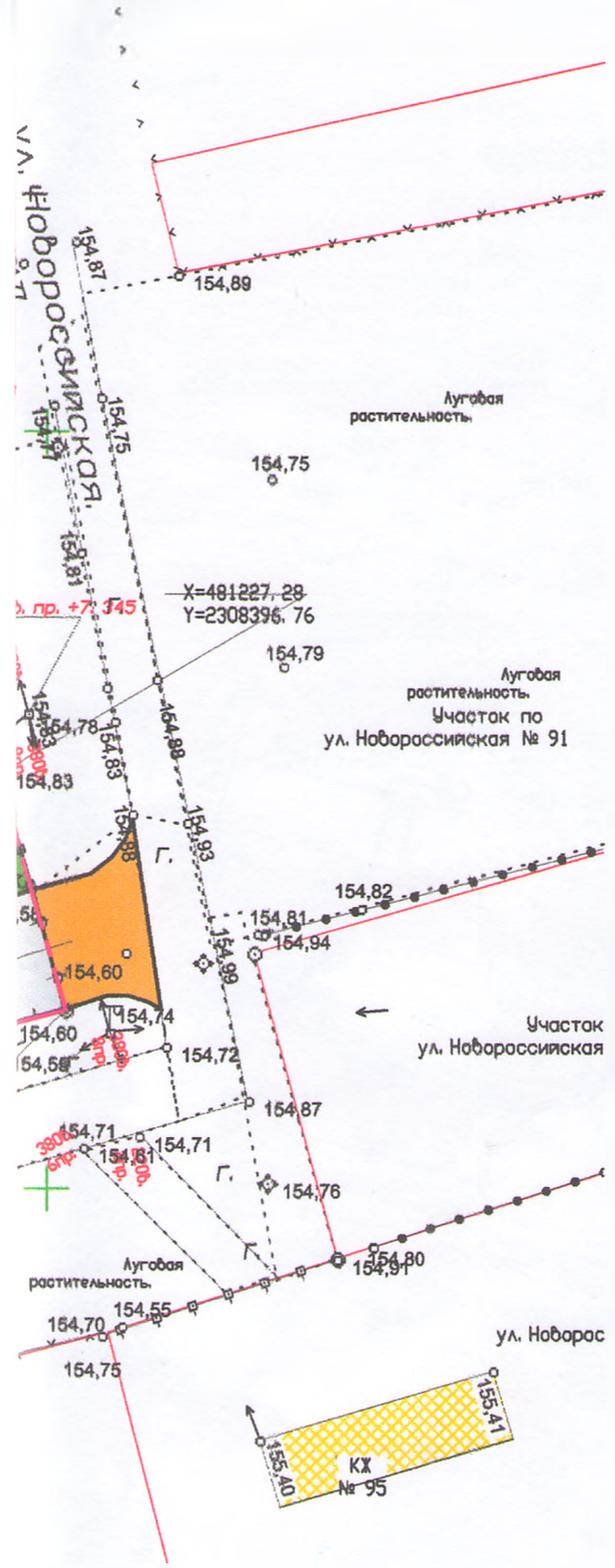


В.Н. Малюк



Условные обозначения:

- ⊕ — люк канализации
- ⊖ — люк водопровода
- В — водопровод
- К — канализация
- Г — газопровод
- 🌳 — дерево
- 🏗️ — опора ЛЭП
- — — — — граница земельного участка
- V — слаботочные сети
- ↔ — ЛЭП
- ① — объект незавершенного индивидуального жилищного строительства
- (серый) — бетон/плитка
- (зеленый) — клумбы/газоны/озеленение
- (коричневый) — огород
- (оранжевый) — гравий
- (желтый с крестиком) — существующие объекты кап. строительства
- 🌿 — деревья/объекты садоводства
- ★ — кустарники/объекты благоустройства



				1977-0220-ПЗУ					
				Адрес: г. Новокубанск ул. Новороссийская, 130					
				Заказчик: гр. Арутюнян Э.Р.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Графическое описание обоснования для разрешения на отклонением от предельных параметров	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Кравченко		<i>[Signature]</i>			П	1	1
Н. контр.	Кея			<i>[Signature]</i>		Схема планировочной организации земельного участка М1:500	МУП УКС Новокубанского района		
ГИП	Кея			<i>[Signature]</i>					