

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. Маяковского, 74

2167-1020-0

г. Новокубанск

2020 г.

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
МУП УКС
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

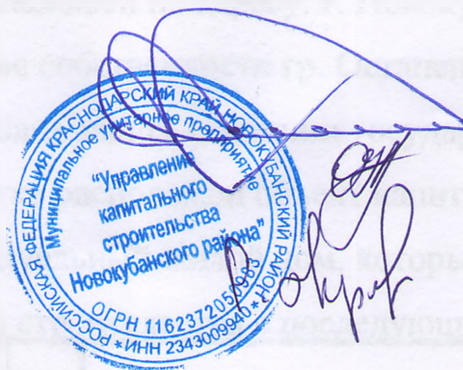
Заказчик: гр. Остапенко А.Н.

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. Маяковского, 74**

2167-1020-0

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 26.10.2020 г. № 2167.

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. Маяковского, 74

Пояснительная записка

Земельный участок площадью 726 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:1234, расположен по адресу: г. Новокубанск, ул. Маяковского, 74, принадлежит на праве собственности гр. Остапенко Анатолию Николаевичу, 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 завершению строительства с последующим вводом в эксплуатацию.

						2167-1020 – О		
Изм.	Код	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Исправлен		Кравченко			10.20	П	1	9
И. контр.		Кеда			10.20	Общая пояснительная записка		
ГМП		Кеда			10.20			
						МУП УКС Новокубанского района		

Жилой дом имеет степень готовности 59%, площадь застройки 245,5 кв.м и инвентарный номер 4242 литера «Б».

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 кв.м;
- 2) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 12 м;
- 3) минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений от переднего края использования от передней границы – территории общего пользования – 5,0 м (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров – 1,0 м).

в) 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, павильонов – 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, павильонов – 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%.

На основании разрешения на строительство жилого дома (продолжение строительства рассматриваемого объекта) № RU 2352200020006001-314 от 26.08.2007 г. было продолжено его возведение. При продолжении строительства данного объекта произошло отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Расчетные технико-экономические показатели индивидуального жилого дома с выполненными отклонениями составили:

- площадь застройки – 219,9 кв.м;
- общая площадь – 199,5 кв.м;
- жилая площадь – 77,8 кв.м;

№	Имя	Долг	Подпись	Дата	

2167-1020-0

Лист

3

- площадь здания (площадь, определенная в соответствии с требованиями, утвержденными приказом Минэкономразвития № 90 от 01.03.2016 г.) – 204,3 кв.м;
- строительный объем – 1385,0 куб.м;
- максимальная высота – 8,50 м;
- количество этажей – 2, в том числе подземных – 0;
- этажность – 2;
- процент готовности – 59%;
- инвентарный номер объекта незавершенного строительства – 4242 (литера «Б»);
- функциональное назначение – индивидуальный жилой дом.

Планируемый к завершению строительства с последующим вводом в эксплуатацию объект недвижимости, возводится на основании выданного разрешения на строительство (продолжение) индивидуального жилого дома № RU 2352200020006001-314 от 26.11.2007 г. В выданном разрешении на строительство указано продолжение строительства жилого дома с размерами 16,50x11,70+3,40x13,95 м, с площадью застройки 245,5 кв.м и расположением на расстоянии 1,50 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Маяковского, 76, а также на расстоянии 11,0 м от фасадной межевой границы по ул. Маяковского (согласно схемы планировочной организации земельного участка от 26.11.2007 г и свидетельства о государственной регистрации права 23-АД № 559650 от 28.12.2007 г). В настоящее время, рассматриваемый объект незавершенного строительства на земельном участке по ул. Маяковского, 74 в г. Новокубанске имеет размеры 16,21x5,13+10,0x13,70 м с площадью застройки 219,9 кв.м и расположен на расстоянии 1,42-1,10 м от межевой границы с соседним участком по ул. Маяковского, 76 (по нормативу 1,0 м); на расстоянии 1,79-1,90 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Маяковского, 72 (по нормативу 3,0 м), а также на расстоянии

10,35 м от фасадной межевой границы по ул. Маяковского (по нормативу 5,0 м). Данные отклонения в объемно-планировочных решениях образовались из-за оптимизации и унификации типоразмеров и габаритов применяемых строительных материалов, эргономичности возводимых помещений в натуре, а также толщины и состава внутренней и наружной отделки. Отклонения, от разрешенных отступов от межевых границ данного земельного участка, произошли из-за возведения новых стеновых конструкций, в том числе и облицовки. 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. Маяковского. 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

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата

2167-1020-О

Лист

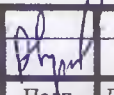
6

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 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 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 59% и зарегистрирован в ЕГРН как собственность с государственной регистрацией права – свидетельство 23-АД № 559650 от 28.12.2007 г), возводится по объемно-планировочным решениям по разрешению на строительство индивидуального жилого дома (№ RU 2352200020006001-314 от 26.11.2007 г) 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 кирпича на песчано-цементном растворе), а также с соблюдением требований технических регламентов, СП, СанПиН, без ограничений использования земельного участка, то возможно сохранить это расположение от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Маяковского, 76 на расстоянии 1,42-1,10 м и на расстоянии 1,79-1,90 м от межевой границы с соседним земельным участком по ул. Маяковского,

					
Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата	

2167-1020-О


Лист

7

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. Разрешение на строительство.
4. Схема планировочной организации земельного участка.
5. Схема размещения объекта на земельном участке М1:500.

					
	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2167-1020-0

Лист

8

ВЫПИСКА

СВЕДЕНИЯ ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

№ 1234

1234


С/О № 1234

С/О № 1234

С/О № 1234

ПРИЛОЖЕНИЯ

№ п/п	Наименование	Сведения
1	Имя, фамилия, отчество	Иванов Иван Иванович
2	Место рождения	г. Москва
3	Дата рождения	12.12.1975
4	Пол	Мужской
5	Образование	Высшее
6	Специальность	Инженер
7	Место работы	ООО "Саморегулируемая организация"
8	Должность	Директор
9	Стаж работы по специальности	10 лет
10	Сведения об образовании	Высшее образование, инженерная специальность
11	Сведения о месте работы	ООО "Саморегулируемая организация", г. Москва
12	Сведения о должности	Директор
13	Сведения о стаже работы по специальности	10 лет



2167-1020-0

Лист

9

№	№	№	№	№	№
Изд.	Изд.	Изд.	Изд.	Изд.	Изд.
Медок	Подп.	Дата			

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 **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 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)	в отношении 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, **подготовку проектной документации**, 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, **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 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



В.Н. Малюк

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 28.12.2007 г.

Документы-основания:

Справка Муниципального учреждения "Отдел архитектуры и градостроительства Новокубанского района Краснодарского края" №180 от 04.12.2007 г.

Разрешение на строительство №RU 2352200020006001-314 от 26.11.2007 г.

Субъект (субъекты) права:

Истапенко Владимир Николаевич, дата рождения: 28.09.1959 г. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 03 05 №746445, дата выдачи 11.04.2005 г. Орган, выдавший документ: Новокубанским РОВД Краснодарского края. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Краснодарский кр., Новокубанский район, г. Новокубанск, ул. Маяковского, дом №93.

Вид права: собственность

Объект права:

Зданный дом, назначение: нежилое. Площадь: общая площадь застройки 245.5 кв.м. Прочность 59 %. Инвентарный номер: 4242. Литер: Б.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский кр., Новокубанский район, г. Новокубанск, ул. Маяковского, дом №74

Катастровый (или условный) номер:

23-09/041/2007-622

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.12.2007 г. сделана запись регистрации № 23-23-09/041/2007-622

Регистратор:

/ Касенкова И. Ю. /

КОПИЯ ВЕРНА
КРЕДИТНЫЙ ИНСПЕКТОР
БАРСЕГЯНЦ Л.А.



АД 559650

258,а 196.3

Утверждено
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября 2005 года № 698

Кому Остапенко Владимиру
(наименование застройщика)
Николаевичу
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
г. Новокубанск
полное наименование организации – для юридических лиц)
ул. Маяковского 93
(его почтовый индекс и адрес)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

№ RU 2352200020006001 - 314

Администрация муниципального образования
(наименование уполномоченного Федерального органа исполнительной власти, или
Новокубанский район
органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного

самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство)
руководствуясь статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,
разрешает строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта
(неужное зачеркнуть)

капитального строительства Продолжить строительство
(наименование объекта капитального

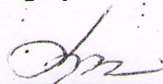
жилого дома фундамент бетонные блоки,
строительства в соответствии с проектной документацией, краткие проектные характеристика, описание
стены кирпич, кровля арочная
этапа строительства, реконструкции, если разрешение выдается на этап строительства, реконструкции)

расположенного по адресу г. Новокубанск
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
ул. Маяковского, 74
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

Срок действия настоящего разрешения – до
« 26 » 11 2007 г.

Заместитель главы муниципального образования
Новокубанский район по строительству, архитектуре,
жилищно-коммунальной сфере, транспорту
и СВЯЗИ

(должность уполномоченного сотрудника
органа, осуществляющего выдачу
разрешения на ввод объекта в
эксплуатацию)



(подпись)

А. П. Вишнякова
(фамилия, инициалы)

« 26 » 11 2007 г.

М.П.

Действие настоящего разрешения
продлено до « » 200 г.

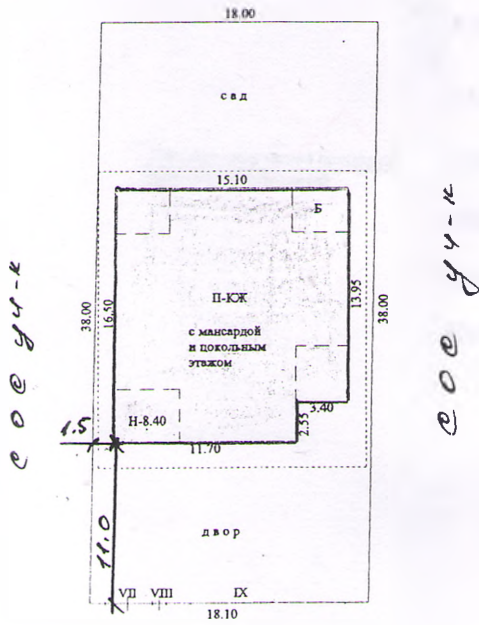
СХЕМА

планировочной организации земельного участка № 74 площадью 726 м²,
 в г. Новокубанске по ул. Маяковского
 принадлежащем гражданину (ке) Остапенко Владимиру
Николаевичу

на основании договора аренды земельного участка
№210000.3582 от 19.09.2007г.

под индивидуальное жилищное строительство с обозначением мест размещения
 объектов вспомогательного использования.

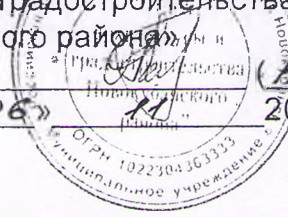
Масштаб 1:500



Экспликация
 строений и сооружений вспомога-
 тельного использования

недействительный
Б - жилой дом с
мансардой и цокольным
этажом

«Утверждаю»
 Начальник МУ «Отдел архитектуры
 и градостроительства Новокубан-
 ского района»



Иванов
11
2007 г.

ул. Маяковского, 74 «26»

Руководитель сектора Иванов (Поталова)

« » 200 г.

Схему составил техник Иванов (Клименко)

«26» 11 2007 г.

Условные обозначения:

- ⊕ - люк канализации
- ⊖ - люк водопровода
- водопровод
- канализация
- газопровод
- дерево
- опора ЛЭП
- граница земельного участка
- 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



						2167-1020-ПЗУ			
						Адрес: г. Новокубанск, ул. Маяковского, 74 Заказчик: гр. Остапенко А.Н.			
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Прогр.	Дата	Графическое описание обоснования для разрешения на отклонением 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								