КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
МУПУКС

НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров при строительстве административно-  
бытового здания со складским помещением на земельном

участке по адресу:

г. Новокубанск, ул. Добролюбова, 1/3

2251-821-0

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
МУПУКС

НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

Заказчик: гр. Троянов А.Ф.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров при строительстве административно-  
бытового здания со складским помещением на земельном

участке по адресу:

г. Новокубанск, ул. Добролюбова, 1/3

2251-821-0

ГИЛ

Директор



) *НОРМОКОНТРОЛЬ* *) СОГЛАСОВАНО*

са

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
МУПУКС

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

Тел. 8(86195)31050

от 12.08.2021 г. №2251

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров для строительства административно-  
бытового здания со складским помещением на земельном участке  
по адресу: г. Новокубанск, ул. Добролюбова, 1/3

Пояснительная записка

Земельный участок площадью 4821 кв.м, с кадастровым номером  
23:21:0401001:1758, расположен по адресу: г. Новокубанск, ул.

Добролюбова, 1/3, принадлежит на праве собственности гр. Троянову  
Александру Фёдоровичу, о чем сделана запись в Едином государственном  
реестре. На данном земельном участке расположены здания, строения и  
сооружения, ранее возведённые, в том числе рассматриваемый объект:  
административно-бытовое здание со складскими помещениями, которое было

■Т5

<5

Изм. Кол.

Лист № док.

Поди.

Дата

2251-821 -0

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Стадия | Лист | Листов |
| п | 1 | 9 |

С

Разработал

Кедя

08.21

H. контр.

Кедя

ГИП

Кедя



38.21

Общая пояснительная записка

38.21

МУПУКС

Новокубанского района

НОРМОКОНТРОЛЬ ) СОГЛАСОВАНО



50

§

возведено на основании разрешения на строительство от 07 февраля 2013 г.  
№RU 2352105-19, выданного администрацией Новокубанского городского  
поселения.

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 П-4 - производственная зона IV  
класса опасности (СЗЗ-100 м). Производственная зона IV класса опасности (П-

1. выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий,  
   производств и объектов не выше IV класса опасности, с низкими уровнями  
   шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг,  
   сопровождающих производственную деятельность. Для данной зоны  
   установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные)  
   размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного  
   строительства или реконструкции объектов капитального строительства:
2. минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500/450000

кв.м;

1. минимальная ширина вдоль фронта улицы - 20 м;

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | Лист |
|  |  |  |  |  |  | 2251-821-0 | 2 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Vp&zrn. | Дата |

НОРМОКОНТРОЛЬ ) СОГЛАСОВАНО

1. минимальные отступы от границ земельных участков в целях  
   определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от  
   линий улиц - 5,0 м в новых микрорайонах; по существующей линии застройки  
   в застроенной территории;
2. минимальные отступы от границ земельных участков в целях  
   определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений от  
   границ смежных земельных участков - 3,0 м; при блокировке - 0,0 м;
3. максимальный показатель этажности основных зданий - 2;
4. максимальная высота зданий (до конька)- 20 м;

8) Максимальный показатель процента застройки (процент застройки  
подземной части не регламентируется)- 65%.

В связи с неблагоприятными инженерно-геологическими условиями на  
участке строительства (просадочные грунты, имеющие свойства увеличения  
просадки при замачивании), наличием вблизи строящегося объекта пожарной  
ёмкости, заполненной водой, 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 - 246,3 кв.м;
* общая площадь - 417,4 кв.м;
* строительный объем - 1847,25 куб.м;
* максимальная высота - 11,10 м (по коньку);
* количество этажей - 2, в том числе подземных - 0;
* этажность - 2;

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | Лист |
|  |  |  |  |  |  | 2251-821-0 | 12 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | 'ц/дп. | Дата | - | Э |

НОРМОКОНТРОЛЬ ) СОГЛАСОВАНО

3!

- функциональное назначение - административно-бытовое здание со  
складскими помещениями.

Существующий земельный участок имеет неблагоприятные для застройки  
инженерно-геологические условия, а именно: наличие в основании  
фундаментов просадочных грунтов, имеющих свойства увеличивать  
просадочные деформации при замачивании. При размещении планируемого  
объекта на расстоянии 3,0 м от межевой границы с соседним земельным  
участком по ул. Добролюбова, 1/1 (при выдаче разрешения на строительство  
было согласовано расстояние 1,0 м согласно проектной документации), а от  
передней границы по ул. Черноморская 5,0 м (при выдаче разрешения на  
строительство было согласовано отступление 1,0 м согласно проектной  
документации) уменьшается расстояние до пожарной ёмкости, наполненной  
водой, утечка из которой может стать причиной аварийных деформаций  
строящегося здания. Согласно п.16.94. «СП 31.13330.2012. Свод правил.  
Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция  
СНиП 2.04.02-84\*» «...Расстояние от емкостных сооружений до зданий  
различного назначения должно приниматься в грунтовых условиях:

I типа по просадочности - не менее 1,5 толщины слоя просадочного  
грунта;...». Т.к. в районе строительства толщина просадочного грунта  
варьирует от 16 до 18 м, то расстояние от фундаментов строящегося здания до  
пожарной ёмкости должно быть 24,0-27,0 м.

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 неблагоприятных инженерно-геологических условий  
земельного участка (наличие просадочных грунтов и близкого  
расположения пожарной ёмкости), с учетом строительства с  
градостроительными отступами от межевых границ с соседним земельным  
участком (не менее 3,0 м от юго-восточной границы), с соблюдением  
проектных параметров строящегося здания (разработанных в

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | Лист |
|  |  |  |  |  |  | 2251-821-0 | 4 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | 1д/дп. | Дата |

НОРМОКОНТРОЛЬ I ) СОГЛАСОВАНО

■3-

Сс

а:

3



соответствии с требованиями технических и технологических норм), 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 будет производиться  
путем уменьшения установленных градостроительным регламентом  
предельных параметров, а именно от межевой границы с соседним  
земельным участком по ул. Добролюбова, 1/1 на расстоянии 0,35 м при  
наличии согласия заинтересованных лиц (владелец земельного участка по  
ул. Добролюбова, 1/1), и по передней границе земельного участка со  
стороны ул. Черноморская.

При этом, уменьшение габаритов планируемого объекта  
административно-бытового-здания со складскими помещениями до 16,37x7,95  
м, вместо предусмотренных 19,02x12,95 м, не позволит владельцу будущего  
здания полноценно его эксплуатировать в соответствии с требованиями  
технических и технологических норм. При размещении планируемого объекта  
административно-бытового здания с запрашиваемыми отклонениями от  
предельных параметров утвержденных градостроительным регламентом,  
позволит по параметрам и составу помещений соответствовать требованиям СП  
44.13330.2011 «Свод правил. Административные и бытовые здания.  
Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87», с учетом нормируемого  
размещения данного объекта на безопасном противопожарном расстоянии от  
рядом расположенного существующего здания (8,0 м) и от пожарной ёмкости  
(24,0 м).

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | Лист |
|  |  |  |  | ш |  | 2251-821-0 | 5 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док |  | Дата |



НОРМОКОНТРОЛЬ ) СОГЛАСОВАНО

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 - административно-бытовое здание со складскими  
   помещениями;
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 4.3;
6. наличие помещений с постоянным пребыванием людей - в дневное  
   рабочее время ;
7. уровень ответственности - нормальный.

Строящийся объект расположен на земельном участке с соблюдением  
противопожарных разрывов от существующих зданий и сооружений.  
Подъезд пожарных автомобилей к планируемому объекту  
административно-бытового здания со складскими помещениями  
предусмотрен с ул. Черноморская. Рассматриваемое здание не

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | Лист |
|  |  |  |  | ш |  | 2251-821-0 | 6 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | \£Йдп. | Дата |

НОРМОКОНТРОЛЬ ) СОГЛАСОВАНО

I

£

Я

Я

1

ограничивает доступ пожарных автомобилей к существующим объектам  
капитального строительства.

В соответствии с графическим приложением к настоящему обоснованию  
(схема планировочной организации земельного участка), планируемое  
расположение объекта 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 планируемого здания на рассматриваемом  
земельном участке, не предусматриваются, так как данный проектируемый  
объект капитального строительства не является источником воздействия на  
среду обитания и здоровье человека.

С учетом того, что неблагоприятные для строительства инженерно-  
геологические условия (наличие просадочных грунтов) не позволит  
разместить планируемый объект административно-бытовое здание со  
складскими помещениями в соответствии с градостроительными  
отступами от всех межевых границ данного участка, а также уменьшение  
габаритов планируемого объекта до 16,37x7,95 м, вместо предусмотренных  
19,02x12,95 м, не позволит полноценно его эксплуатировать в соответствии  
с требованиями технических и технологических норм. При размещении  
планируемого объекта административно-бытового здания со складскими  
помещениями с запрашиваемыми отклонениями от предельных  
параметров, утвержденных градостроительным регламентом, позволит по

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | /УГ77Р~ |  |
|  |  |  |  | № |  |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | ЧЦодп. | Дата |

«!

2251-821-0

Лист

НОРМОКОНТРОЛЬ ) СОГЛАСОВАНО

%

«3

%

параметрам и составу помещений соответствовать требованиям СП  
44.13330.2011 «Свод правил. Административные и бытовые здания.  
Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87», с учетом нормируемого  
размещения данного объекта на безопасном противопожарном расстоянии  
от рядом расположенного существующего здания (8,0 м) и от пожарной  
ёмкости (24,0 м), то возможно расположение рассматриваемого объекта от  
межевой границы с соседним земельным участком по ул. Добролюбова, 1/1  
на расстоянии не менее 0,35 м от юго- восточной границы и по передней  
границе со стороны ул. Черноморская, где при этом, будут сохранены  
градостроительные отступы от других межевых границ (от юго-западной и  
северо-западной - не менее 3,0 м).

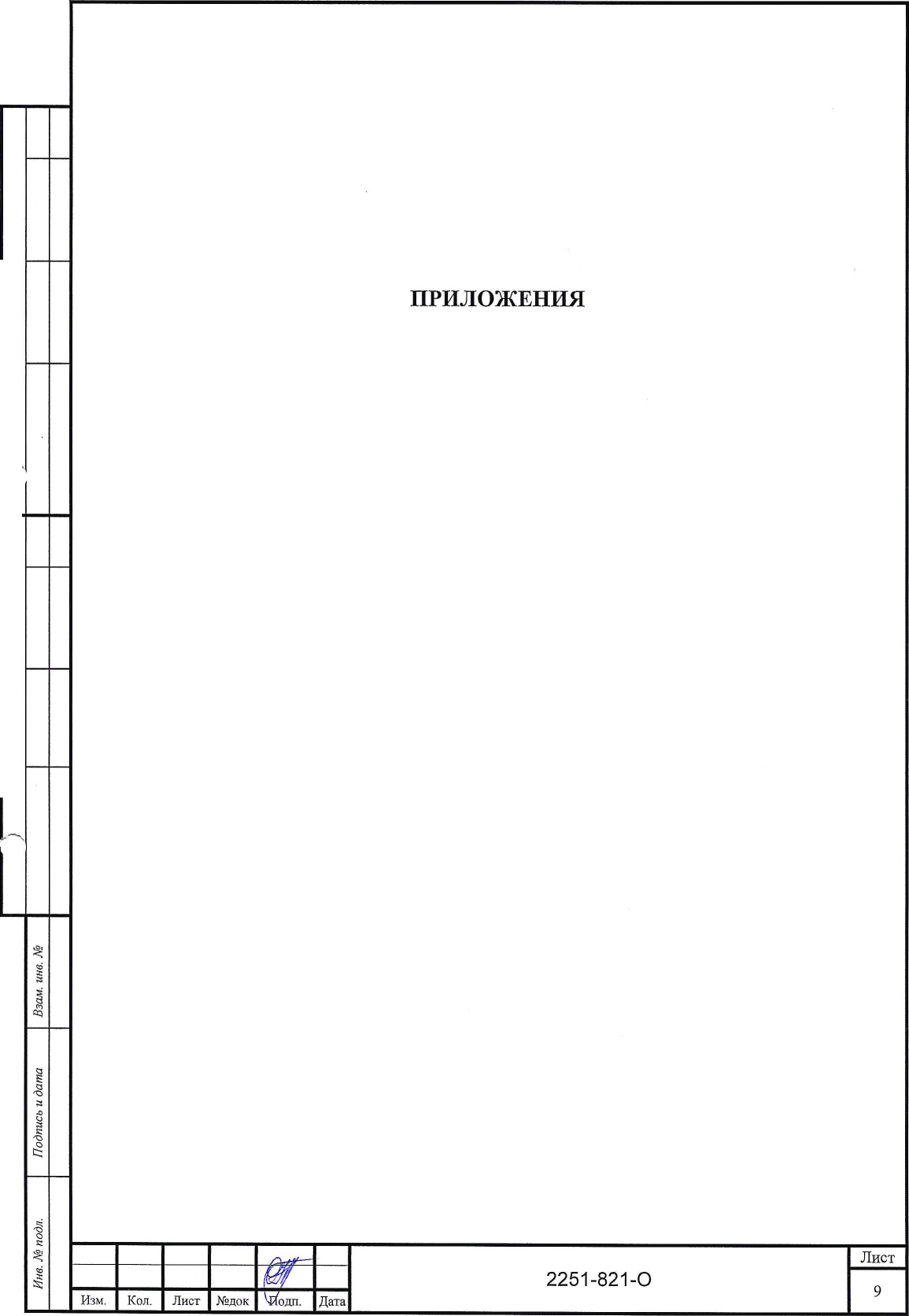
Необходимое отклонение от предельных параметров разрешенного  
строительства должно осуществляться при согласии всех заинтересованных  
лиц, через проведение процедуры публичных слушаний в органах местного  
самоуправления.

Приложения:

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  | Лист |
|  |  |  |  |  |  | 2251-821-0 | 8 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | 1Де/дп. | Дата |

НОРМОКОНТРОЛЬ ) СОГЛАСОВАНО



Форма выписки утверждена  
приказом Ростехнадзора от 04.03.2019№ 86

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

08.06.2021 293

(дата) (номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация

(Союз "РОПК" СРСП ’

(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 |
| 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" МУЛ "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, гол) 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 | ✓ | 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. |

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 |  | 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

Директор



В.Н. Малюк

М.П.

