краснодарский край

МУЛ УКС

НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров при строительстве здания бытового  
обслуживания на земельном участке по адресу:  
г. Новокубанск, на расстоянии 59 м по направлению на юго-  
восток от пересечения ул. Тюленина и ул. Первомайская

2467-122-0

КРАСНОДАРСКИМ КРАЙ  
МУП УКС

НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

Заказчик: гр. Геворкян Р.Э.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров при строительстве здания бытового  
обслуживания на земельном участке по адресу:  
г. Новокубанск, на расстоянии 59 м по направлению на юго-  
восток от пересечения ул. Тюленина и ул. Первомайская

2467-122-0

Директор

ГИЛ

Инженер



Федораев В.С.  
Кедя О.П.  
Кравченко Р.Ю.

НОРМОКОНГРОЛЬ СОГЛАСОВАНО

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
МУПУКС

НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА  
Член СРО союз «РОПК» СРО-П-034-12102009  
Местонахождение: 352240, г. Новокубанск, ул. Лермонтова, 63

Тел. 8(86195)31050

от 18.01.2022 г. №2467.

ОБОСНОВАНИЕ

необходимости получения разрешения на отклонение от  
предельных параметров при строительстве здания бытового  
обслуживания на земельном участке по адресу:  
г. Новокубанск, на расстоянии 59 м по направлению на юго-  
восток от пересечения ул. Тюленина и ул. Первомайская

Пояснительная записка

Земельный участок площадью 105 кв.м, с кадастровым номером  
23:21:0401010:3666, расположен по адресу: г. Новокубанск, на расстоянии 59 м  
по направлению на юго-восток от пересечения ул. Тюленина и ул.  
Первомайская. На данном земельном участке отсутствуют как объекты  
капитального строительства, так и временные сооружения и строения. В

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | 2467-122-0 |  |  |  |
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Эдодп. | Дата |  |  |  |  |
| Разработал | | Кравченко | | № | 31.22 |  | Стадия | Лист | Листов |
|  | |  | |  |  |  | п | 1 | 9 |
| Н. контр. | | Кедя |  | и | 31.22 | Общая пояснительная записка | МУП УКС | | |
| ГИЛ |  | Кедя |  |  | 31.22 |  | Новокубанского района | | |

НОРМОКОНТРОЛЬ СОГЛАСОВАНО



S2

дальнейшем, предусматривается новое строительство объекта капитального  
строительства - здание бытового обслуживания.

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 - зона делового, общественного и коммерческого назначения, которая

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | J) 1 |  |  | Лист |
|  |  |  |  |  |  | 2467-122-0 | 2 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | По^щ. | Дата |

НОРМОКОНТРОЛЬ СОГЛАСОВАНО

выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства  
недвижимости с широким спектром административных, деловых,  
общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов  
использования многофункционального назначения, где для основного  
разрешенного вида использования данного земельного участка под размещение  
объектов бытового обслуживания (код 3.3 «Бытовое 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 (100  
   кв.м для существующего участка в сложившейся застройке)/8500 кв.м;
2. минимальная ширина вдоль фронта улицы -(6 м для существующего  
   участка в сложившейся застройке) 12 м;
3. минимальный отступ зданий, сооружений и строений от красной линии  
   улиц - 5,0 м в новых микрорайонах; по линии существующей застройки в  
   застроенной территории;
4. минимальный отступ зданий, сооружений и строений от красной линии  
   проездов -3,0м новых микрорайонах; по линии существующей застройки в  
   застроенной территории;
5. минимальный отступ зданий, сооружений и строений от границ  
   смежных земельных участков - 0,0 м при блокировке; 3,0 м в иных случаях;
6. максимальное количество надземных этажей зданий - 3;
7. максимальная высота зданий от уровня земли до уровня верха  
   перекрытия последнего - 20 м;
8. максимальный процент застройки - 65 %.

В связи с ограниченной площадью (105 кв.м) земельного участка

отведенного под строительство планируемого объекта (здание бытового

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | JL U | |  |
|  |  |  |  |  | :М |  |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | ПоАп. | | Дата |

2467-122-0

Лист

НОРМОКОНТРОЛЬ Г СОГЛАСОВАНО

«5

обслуживания) и необходимостью обеспечения полноценной его  
эксплуативности по предусмотренному функциональному назначению (с  
удовлетворением основной бытовой деятельности, с использованием  
помещений для административных и санитарно-гигиенических нужд), а также с  
учетом предусмотренной архитектурной композиции, запланировано  
отклонение от предельных параметров установленных градостроительным  
регламентом.

Расчетные технико-экономические показатели планируемого объекта  
с предусмотренными отклонениями составят:

* площадь застройки - 105,0 кв.м;
* общая площадь - 90,6 кв.м;
* площадь здания (площадь, определенная в соответствии с приказом  
  Росреестра от 23.10.2020 г. № П/0393) - 92,2 кв.м;
* строительный объем - 450,0 куб.м;
* максимальная высота - 6,00 м;
* количество этажей - 1, в том числе подземных - 0;
* этажность -1;
* функциональное назначение - здание бытового обслуживания.

Планируемый объект недвижимости (здание бытового обслуживания)  
предусматривается с размещением на отведенном земельном участке с  
отклонением от предельных параметров утвержденных градостроительным  
регламентом, а именно по межевым границам (по нормативу от межевых  
границ с соседними земельными участками не менее 1,0 м; от фасадной  
межевой границы по ул. Первомайская, не менее 5,0 м). Согласно ст. 36 п. 9  
Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство или  
реконструкция объектов капитального строительства, предельные параметры  
которых не соответствуют градостроительному регламенту, осуществляется

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | . | 71 |  |  | Лист |
|  |  |  |  |  |  |  | 2467-122-0 | А |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | ПоЬх | | Дата |  | 4 |

НОРМОКОНТРОЛЬ СОГЛАСОВАНО

путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным  
регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным  
параметрам разрешенного строительства. Ввиду ограниченной площади  
земельного участка (105 кв.м) отведенного под строительство  
планируемого объекта и его незначительных габаритов (7,0x15,0 м), то  
соблюдение градостроительных отступов создаст габариты для будущего  
объекта бытового обслуживания в 1,0x13,0 м, что не позволит обеспечить  
необходимую архитектурную композицию и полноценное размещение  
помещений для удовлетворения основной бытовой деятельности, с  
использованием помещений для административных и санитарно-  
гигиенических нужд. При этом, размещение проектируемого объекта по  
межевым границам данного земельного участка (путем уменьшения  
предельных параметров, установленных градостроительным регламентом)  
дает возможность для возведения полноценного объекта с размерами  
7,0x15,0 м, с удовлетворением основных бытовых, административных и  
санитарно-гигиенических нужд при эксплуатации, а также с созданием  
наиболее рационального архитектурно-планировочного решения.

Строительство проектируемого объекта по межевым границам  
земельного участка также возможно с учетом благоустройства прилегающей  
территории, где по периметру планируемого объекта будет выполнена  
площадка из бетонной тротуарной плитки.

Обоснование

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от  
30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и  
сооружений»:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | лр ) |  |
|  |  |  |  | fM |  |
| Изм. | Кол. | Лист | Лодок | ПоАп. | Дата |

2467-122-0

Лист

НОРМОКОНТРОЛЬ I СОГЛАСОВАНО



3g

\*■5

1. назначение - здание бытового обслуживания;
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;
4. принадлежность к опасным производственным объектам - не  
   принадлежит;
5. пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной  
   пожарной опасности - Ф 3.1;
6. наличие помещений с постоянным пребыванием людей - три  
   помещения;
7. уровень ответственности - нормальный.

Проектируемый объект после строительства будет соответствовать  
основным требованиям СП 4.13130.2013, с обеспечением противопожарных  
разрывов и ограничением распространения пожара, с предусмотренной  
степенью огнестойкости и конструктивной пожарной опасности.  
Расстояние от проектируемого объекта до соседнего здания  
расположенного на смежном участке с южной стороны, выдержано с  
учетом п. 4.11 СП 4.13130.2013. К тому же, согласно п.4.12 СП 4.13130.2013,  
данное противопожарное расстояние (1,4 м) вообще не нормируется при  
наличии подъезда пожарной техники, так как согласно СП 2.13130.2012  
п.6.7.1 табл. 6.11 площадь этажа в пределах пожарного отсека составляет  
3500 кв.м, что значительно превышает площадь застройки  
проектируемого объекта, существующего объекта и незастроенной

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | лО 1 |  |  | Лист |
|  |  |  |  | рИ |  | 2467-122-0 | 6 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Подл. | Дата |

НОРМОКОНТРОЛЬ СОГЛАСОВАНО

ч

QD

а:

3£



2



2

площади между ними в 172,6 кв.м. Расстояния от проектируемого объекта  
до остальных соседних зданий расположенных на других смежных  
участках, выдержаны с учетом п. 4.3 СП 4.13130.2013. Подъезд пожарных  
автомобилей к проектируемому объекту предусмотрен с ул. Первомайская.  
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 6,00 м позволяет обеспечить  
объемно-планировочные решения в соответствии с требованиями к инсоляции  
согласно СанПиН 2.2.1 /2.1Л. 1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и  
солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», без  
снижения солнцеосвещенности существующих зданий.

Земельный 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 проектируемого здания на рассматриваемом  
земельном участке, не предусматриваются, так как планируемый объект будет  
иметь бытовое назначение, что не является источником воздействия на среду  
обитания и здоровье человека. При этом, для обеспечения хранения и  
утилизации ТБО предусмотрены выкатные мусорные баки с крышками, с  
размещением в подсобном помещении проектируемого объекта.

С учетом того, что участок строительства имеет ограниченную  
площадь (105 кв.м) и незначительные габариты (7,0x15,0 м), что с  
соблюдение градостроительных отступов позволит возвести здание только  
с размерами 1,0x13,0 м, которые не обеспечат полноценного

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  | „р 1 |  |  | Лист |
|  |  |  |  |  |  | 2467-122-0 | 7 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Подк | Дата |

НОРМОКОНТРОЛЬ I СОГЛАСОВАНО

ч

а



функционирования и обслуживания проектируемого объекта, с  
удовлетворением его основной целевой направленности,  
административных и санитарно-гигиенических нужд при эксплуатации, а  
также с созданием наиболее рационального архитектурно-планировочного  
решения, то возможно выполнить размещение данного объекта по  
межевым границам. 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. В качестве отмостки будет  
предусмотрена площадка из бетонных тротуарных плит, расположенная по  
периметру планируемого объекта, в составе мероприятий по  
благоустройству прилегающей территории.

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

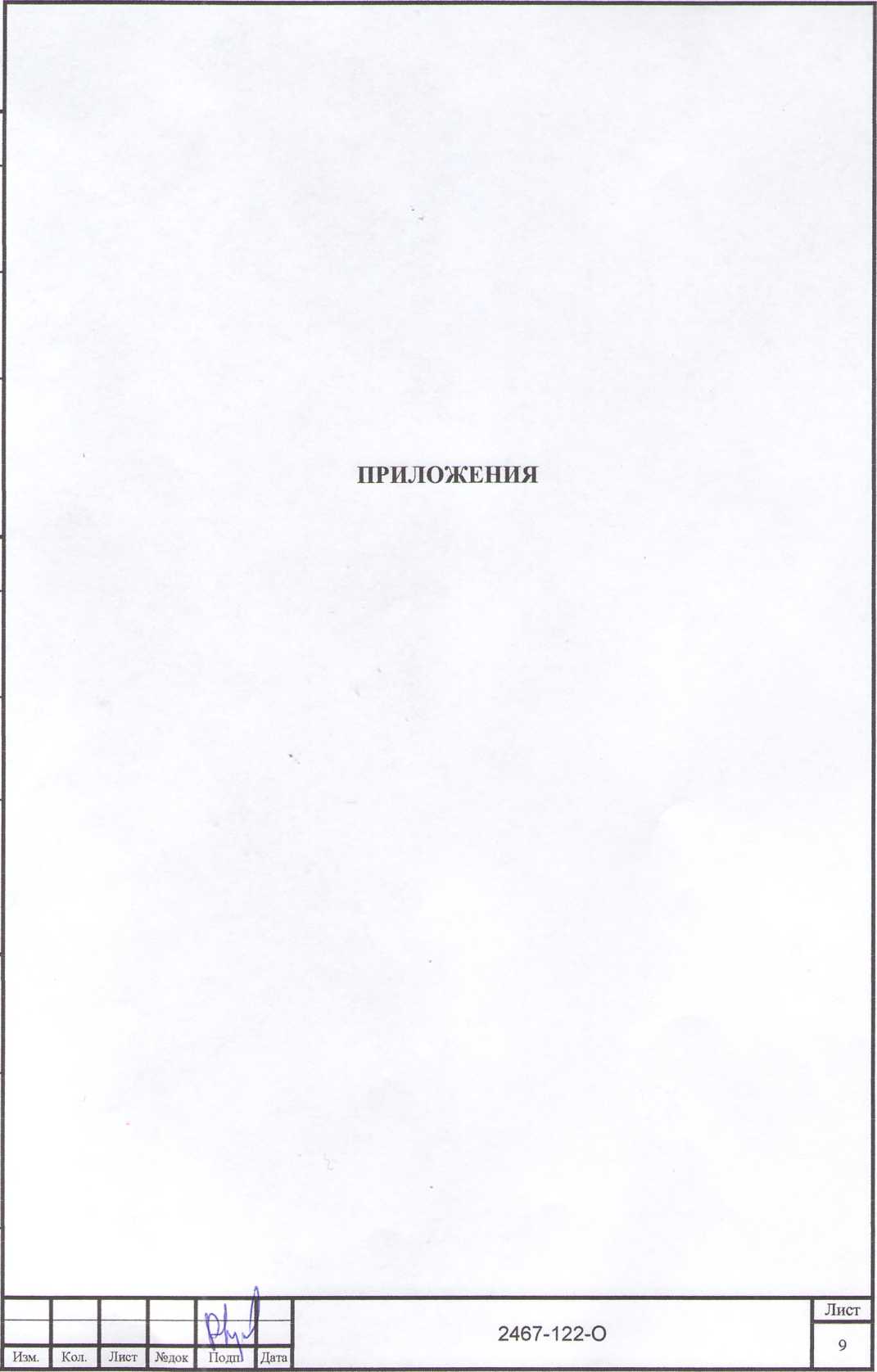
Приложения:

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | р С |  |  |  | Лист |
|  |  |  |  |  | м |  |  | 2467-122-0 | 8 |
| Изм. | Кол. | Лист | №док | Подп. | | | Дата |

НОРМОКОНТРОЛЬ I *S* СОГЛАСОВАНО

«5



Форма выписки утверждена  
приказам 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” 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 | |
| 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 индивиду ального 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 сахморегулируемой 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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,

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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.

ПОЛ ИГОНОМ.

Участок \ О **^**

^ расстоянии ЗЗ'м^трЙкод  
от земельного учссткЬЧу^  
пс^ул. Тюленина, 78/V&\  
1 \ ¥7,0

ГраниЦа земельного

участка

\ Согласовать через процедур^\од’  
^публичных слушаний '^Tv

^147.75 j

ютвующие

парковки

!часток по /

'л. ПерЬомарюкая

*Шй*

Схема

орган

участ

Y=2305108. 63

\ Проектируема

\ 147,52

Ьс,

А \*-14?,;4

Ч. >

*А* \

147

147,35\*.

стадион

147,30’ л

A Р

по

ператиЬная , 64/1

nQ> ,

147.4\*^ Ж Q

/.

5

4.

5.

Все размера дана 5 метрах

Кадастродай номер земельного участка 23:21:0401010:3666  
Площадь земельного участка 105,0 кЬ.м  
Площадь застройки 105,0 кд.м  
Процент застройки 100%

*Изм.*

*Разрс*

Н ко

ШГ

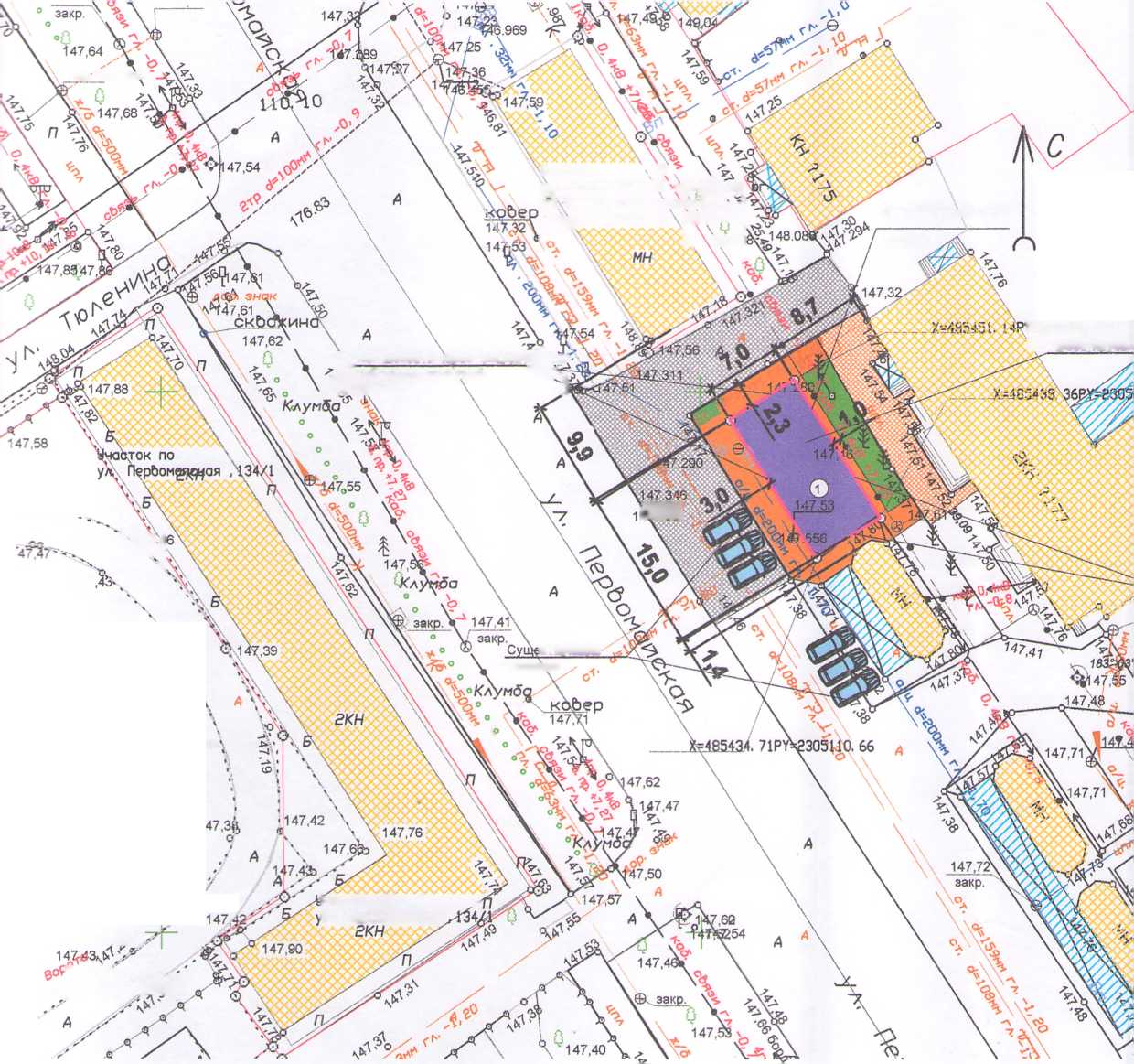


Схема планировочной  
организации земельного  
участка

|  |  |
| --- | --- |
| Услодные обозначения: | |
| е | - люк канализации |
| © | - люк додопродода |
| В — | - - додопродод |
| К — | канализация |
| Г | - газопродод |

- сущестдующие дередья (метенное, хбойное)



\А - опоре ЛЭП

граница земельного участка

Я— - слаботочные сети

- ЛЭП



* проектируемый объект
* асфальт (сущестбующий)
* бетон/тротуарная плитка (сущестдующие)
* бетон/тротуарная плитка (проектируемые)

*-* газон (проектируемый)

**О**

~ сущестдующие здания и строения

* урна
* скамья
* сущестдующие надесы

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | 2467-122-ПЗУ | | | |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | Адрес г Нобокубанск, на расстоянии 59 м по напраблению на юго-босток от пересечения ул Тюленина и ул Пербомайская Заказчик гр. Геборкян В. К | | | |
|  |  |  |  | Л |  |
| Изм. | Колуч | Лист | К" док | JJmd | Дата |
| Разработал | | Крабченко | | (ПК |  | Графическое описание обоснобания для разрешения на отклонением от предельных параметрсб | Стадия | Лист | Листоб |
|  | |  | | 1 |  | П | 7 | 1 |
|  | |  | |  |  |
|  | |  | |  |  | Схема планиробочной организации земельного участка МП 500 | МУП У КС  Нобокубанского района | | |
| Н. контр | | Кед я | | Чг |  |
| ГИП | | Кедя | | Я |  |

