

Морч

Анжиков С.Т.

постоянное обременение } усл.
- общественное питание

Публичная кадастровая карта



Участки

23:40:0404010:2

Земельный участок 23:40:0404010:2

Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Черноморская, 2

для индивидуального жилого строительства

План ЗУ → План КК →

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	23:40:0404010:2	
Кадастровый квартал:	23:40:0404010	
Адрес:	Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Черноморская, 2	
Площадь участка:	1 000 кв. м	
Статус:	Ранее учтенный	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Разрешенной использования:	для индивидуального жилого строительства	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	13 908 620 руб.	
Дата определения:	01.01.2022	
Дата утверждения:		
Дата внесения сведений:	03.12.2022	
Дата применения:	01.01.2023	

Подписчик не представлен
Ведущий специалист
Вережко Елена А.С.

Дубер

Российская Федерация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХСТРОЙПРОЕКТ»

353460 Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Киевская, д. 47, тел. +7 (86141) 3-41-50

Член саморегулируемой организации Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани»
СРО-П-034-12102009, регистрационный номер в реестре членов № 283, дата регистрации 28.06.2022.
Имеет право на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство,
реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства.
Имеет членство в НОПРИЗ

Заказ: 2023-010
Заказчик: Ашкалов Спартак Георгиевич

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛОГО ДОМА, РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: Г. ГЕЛЕНДЖИК, УЛ. ЧЕРНОМОРСКАЯ, Д. 2,
В КАЧЕСТВЕ ГОСТИНИЦЫ

Заключение выполнено на основании заявления заказчика в целях подтверждения соответствия объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка, находящегося в частной собственности, требованиям, предъявляемым к гостиницам, а также в целях обоснования возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенными видами использования «Гостиничное обслуживание», «Общественное питание», в границах территории муниципального образования город-курорт Геленджик.

Директор ООО



[Handwritten signature]

Бондаренко В. И.

Геленджик, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА

 Функциональная и территориальная зоны

 Характеристики земельного участка

 Инженерные коммуникации на территории
 застраиваемого участка

 Вхождение участка в зоны с особыми условиями
 использования территории

СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ НОРМАМ И
ТРЕБОВАНИЯМ

 Краткая характеристика зданий (строений), размещенных
 на земельном участке

 Соответствие размера земельного участка
 градостроительным нормам

 Расстояния от зданий (строений), размещенных на
 земельном участке, до строений на соседних участках

 Соответствие зданий (строений) законодательным и
 отраслевым нормам

ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

 План 1 этажа

 План 2 этажа

 План 3 этажа

ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ОБЪЕКТАМИ БЛАГОУСТРОЙСТВА В ГРАНИЦАХ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

 Обеспеченность местами парковки автомобильного
 транспорта

 Озеленение и благоустройство территории

СООТВЕТСТВИЕ ПРОТИВОПОЖАРНЫМ НОРМАТИВАМ

ВЫВОДЫ

ПРИЛОЖЕНИЯ

НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

 Нормативные правовые акты

 Стандарты, нормы и правила в области гражданского
 строительства

Инв. № подл.	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Дет.
	ГАП							
	ГИП							
	Разраб	Чурина			<i>Чурина</i>	2023		
Учб.							ООО «Архстрой» г. Геленджик	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования жилого дома, расположенного по адресу:
г. Геленджик, ул. Черноморская, д. 2, в качестве гостиницы

Заключение выполнено на основании заявления заказчика от 30.03.2023.

Заказчиком представлены:

1. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 19.11.2014 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю; субъект права: Ашкалов Спартак Георгиевич; вид права: собственность; объект права: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов — для индивидуального жилого строительства, площадь: 1000.0 кв. м, адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Черноморская, 2, кадастровый номер объекта: 23:40:0404010:2, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.11.2014 сделана запись регистрации № 23-23-12/158/2014-089 (бланк серия 23-АН № 480466; светокопия на 1 листе).

2. Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 19.11.2014 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю; субъект права: Ашкалов Спартак Георгиевич; вид права: собственность; объект права: объект индивидуального жилищного строительства, назначение: жилое, площадь: общая 389.9 кв. м, инвентарный номер: 16615, литер: А, этажность: 3, подземная этажность: 0; адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Черноморская, д. 2, кадастровый номер объекта: 23:40:0404010:33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.11.2014 сделана запись регистрации № 23-23-12/158/2014-090 (бланк серия 23-АН № 480465; светокопия на 1 листе).

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 23:40:0404010:2 от 31.03.2023 № КУВИ-001/2023-75943659 «Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости»; правообладатель: Ашкалов Спартак Георгиевич; вид, номер и дата регистрации права: собственность, 23-23-12/158/2014-089, 19.11.2014 (светокопия на 4 листах).

						Лист
Изм	Лист	№ докум	Подп.	Дата		3

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА

Функциональная и территориальная зоны

Земельный участок с кадастровым номером 23:40:0404010:2 расположен в южной части города-курорта Геленджик (микрорайон «Толстый мыс») в районе жилой застройки (рис. 1).

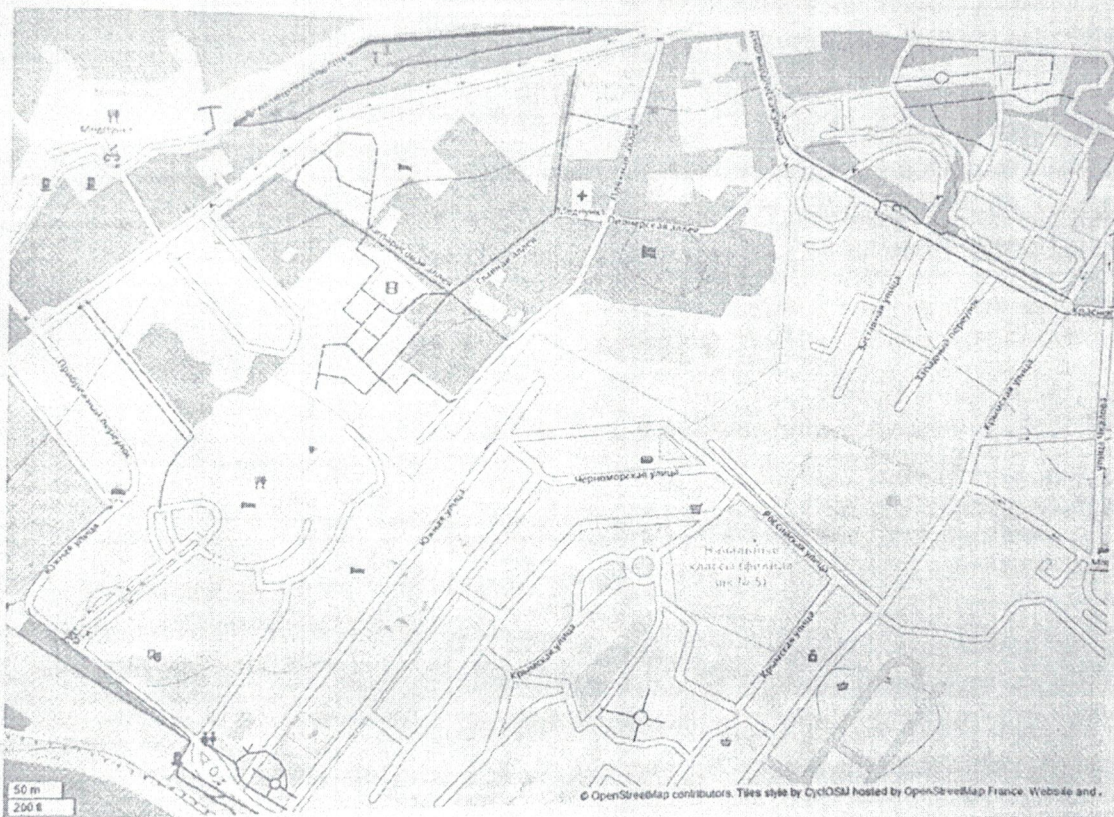


Рис. 1. Местоположение земельного участка, предполагаемого к использованию в соответствии с условно разрешенными видами использования, на карте города-курорта Геленджик

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденными решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27.07.2010 № 466 (в редакции решения Думы от 16.08.2022 № 534; далее сокр. — ПЗЗ) участок относится к зоне застройки среднеэтажными (малозэтажными) жилыми домами (ЖЗ) — домами блокированного типа и секционными многоэтажными жилыми домами не более 8 надземных этажей на земельных участках с сопутствующим им видом использования; расчетная (средняя) плотность населения 150–300 чел./га (рис. 2)

					Лист
					5
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	

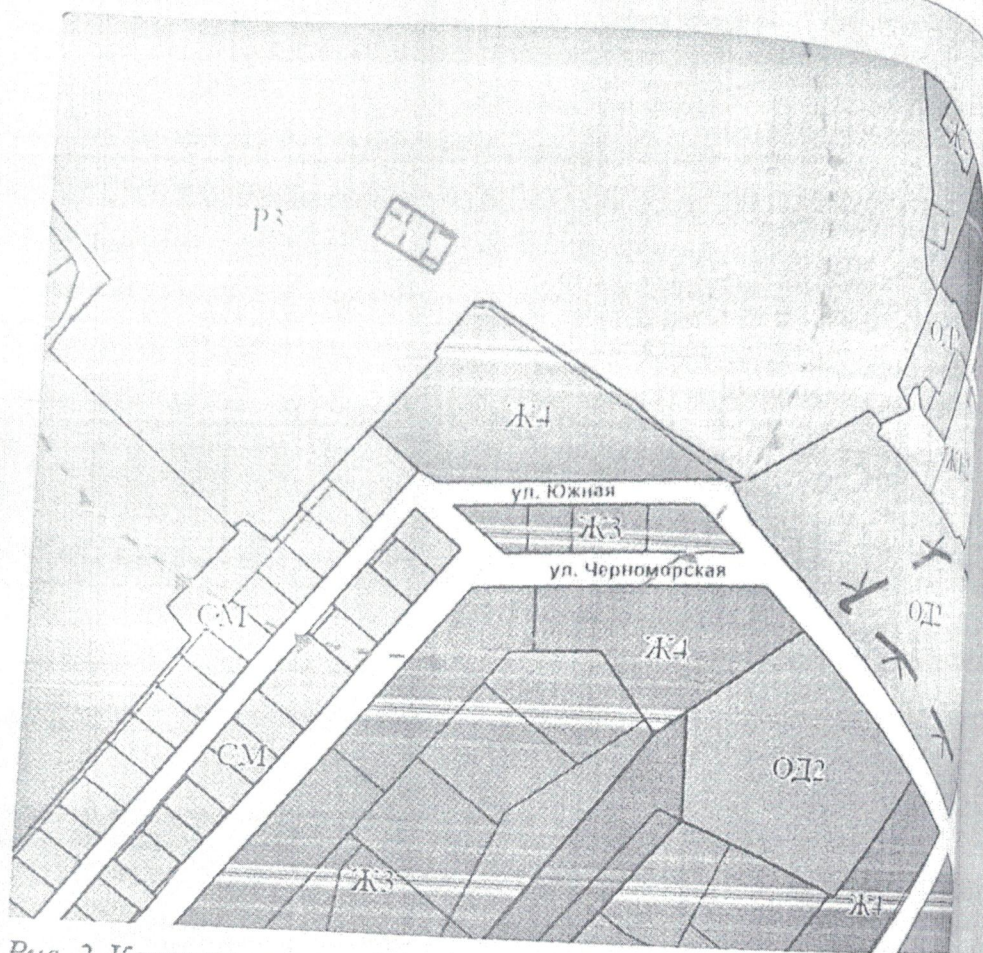


Рис. 2. Карта градостроительного зонирования г. Геленджика в месте расположения земельного участка, предполагаемого к использованию в соответствии с условно разрешенными видами использования

Согласно Части III ПЗЗ г. Геленджика, главе 9 «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков...», территориальная зона Ж3 выделена для обеспечения условий формирования районов среднеэтажной жилой застройки, обслуживания жилой застройки.

В территориальной зоне Ж3 допускается размещение отдельно стоящих или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок гаражей для автомобильного транспорта, в том числе многоэтажных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Статья 33 главы 9 «ЖЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» ПЗЗ устанавливает виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки:

1. Перечень основных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков (выдержка): *жилая застройка* (размещение многоквартирных домов этажностью не выше 8 этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки и др.); *курортная деятельность* (использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов); *благоустройство территории* (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения); *объекты культурно-досуговой деятельности; хранение автотранспорта* и пр.

2. Перечень условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства и земельных участков (выдержка): бытовое и коммунальное обслуживание; социальное обслуживание; объекты торговли (торговые центры) и магазины, *общественное питание* (размещение объектов капитального строительства в целях устройства ресторанов, кафе, столовых); *гостиничное обслуживание* (размещение гостиниц); культурно-досуговая деятельность и др.

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (выдержки):

– минимальный размер земельного участка: 1000 кв. м (малоэтажная многоквартирная жилая застройка до 4 надземных этажей с предельной высотой зданий 16 м), 400 кв. м для вновь образуемых участков; предельные размеры земельного участка для гостиничного обслуживания и общественного питания не подлежат установлению;

– минимальный и максимальный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования устанавливается с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов;

– максимальное количество надземных этажей: 4 (малоэтажная многоквартирная жилая застройка), 8 (среднеэтажная жилая застройка);

– предельная высота здания: 16 м (4 надземных этажа), 28 м (8 надземных этажей);

– максимальный процент застройки: 50% (малоэтажная многоквартирная жилая застройка до 4 надземных этажей), 40% (гостиничное обслуживание и общественное питание);

– минимальный процент озеленения: 15% (малоэтажная многоквартирная жилая застройка до 4 надземных этажей), 10% (гостиничное обслуживание и общественное питание), согласно п. 4.8 ПЗЗ принимается в зависимости от площади земельного участка).

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования и ПЗЗ.

Минимальные расстояния (отступы) по санитарно-бытовым и противопожарным условиям должны составлять не менее:

– минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы) — 5 м, от проездов, переулков — 3 м;

– минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков — 3 м (за исключением вспомогательных построек);

– минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков — 1 м;

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

– минимальное расстояние от зданий, строений, сооружений до стен и сооружений, расположенных на соседнем земельном участке, должно составлять 6 м.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и размеров земельных участков в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (предоставлении обоснования (расчета, выполненного организацией на основании требований технических регламентов, строительных правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации)).

Допускается блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и (или) объектов капитального строительства, подпись которых удостоверена нотариально, с учетом предоставления разрешения на отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в установленном законодательством порядке.

Прочие параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства зоны ЖЗ определяются на основе требований технических регламентов региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

4. Ограничения в использовании земельного участка и объектов капитального строительства:

- в границах зон высотного регулирования на расстоянии 500 м от берегов Черного моря не допускается строительство многоквартирной жилой застройки;
- в случае если земельный участок или объект капитального строительства находятся в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них установлены ограничения использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Характеристики земельного участка

Земельный участок имеет сложный контур, имеющий поворотную точку, создающую острый угол (рис. 3). Рельеф участка спускается с западной границы участка к восточной части (межевой границей от территории общего пользования пер. Российский). Участок со стороны фасада (въезд с ул. Черноморская) не огорожен, по периметру со стороны границы с пер. Российский) огорожен временным забором из металлических профилированных листов высотой 1.8 м. Основные характеристики земельного участка представлены в табл. 1.

Изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Таблица 1. Общие данные о земельном участке 23:40:0404010:2

Месторасположение участка	Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Черноморская, 2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилого строительства
Площадь уточненная	1000±11.07 кв. м
Кадастровая стоимость	13 908 620 Р
дата определения	01.01.2022

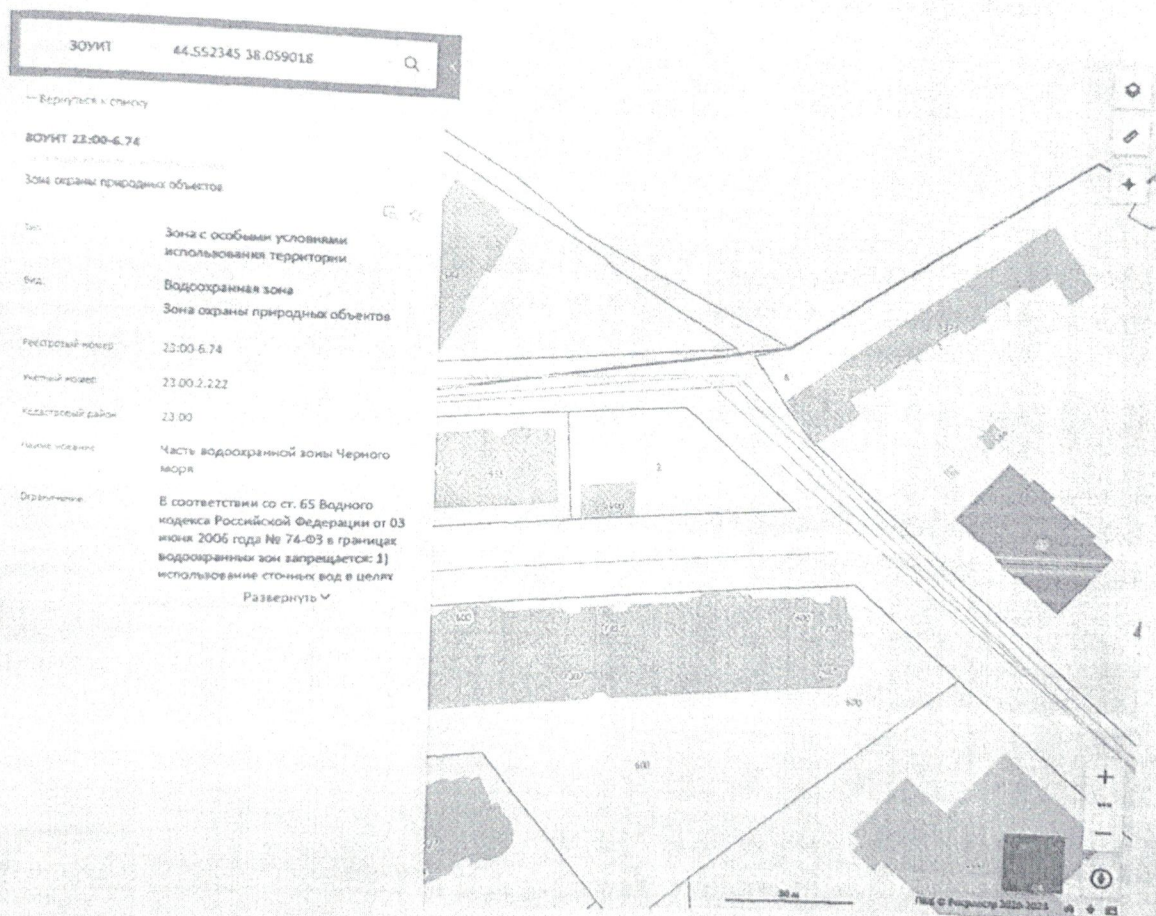


Рис. 3. Земельный участок 23:40:0404010:2 на снимке кадастрового квартала 23:40:0404010 (по состоянию на 11.03.2023)

Инженерные коммуникации на территории застраиваемого участка

На участке имеются электросети, сети водоснабжения и канализации; сети газоснабжения проходят по участку. При необходимости подведения отсутствующих коммуникаций рекомендуется получить соответствующие технические условия.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Лист
					9

Вхождение участка в зоны с особыми условиями использования территории

Как следует из сведений кадастрового учета, согласно информации представленной в открытых данных Публичной кадастровой информации земельный участок с кадастровым номером 23:40:0404010:2 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. ... входит в границы водоохранной зоны с особыми условиями использования территории 23:00-6.74:

ЗООУИТ 23:00-6.74

Тип: Зона с особыми условиями использования территории

Вид: Водоохранная зона

Реестровый номер: 23:00-6.74

Наименование: Часть водоохранной зоны Черного моря

Ограничение (с сокр.): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ в границах водоохранной зоны запрещается: 1) использование вод в целях регулирования плодородия почв; ... 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов..., станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; ... В границах водоохранной зоны не допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Согласно ст. 40, ст. 41 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) собственник (арендатор, землепользователь) земельного участка имеет право возводить жилые, производные и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка.

Вхождение земельного участка в границы водоохранной зоны Черного моря при его использовании в соответствии с условно разрешенным видом использования для гостиничного обслуживания и общественного питания требует учета положений ч. 16 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ВК РФ), согласно которым допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод.

При этом под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, понимаются централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения, сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод, централизованные системы водоотведения, сооружения для сбора и

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

50

производства и потребления в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с условно разрешенными видами использования «Гостиничное обслуживание», «Общественное питание» возможно при наличии подключения к централизованным системам водоснабжения и канализации, при условии выполнения требований законодательства Российской Федерации при обращении с отходами, образующимися при предоставлении услуг гостиничного хозяйства и общественного питания, иных применимых требований законодательства в области охраны окружающей среды, а также соответствия действующим санитарным нормам.

СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТОВ СТРОИТЕЛЬСТВА РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ НОРМАМ И ТРЕБОВАНИЯМ

Краткая характеристика зданий (строений), размещенных на земельном участке

При визуальном обследовании объекта обнаружено следующее:

Обследуемое здание состоит из двух объемов: объекта капитального строительства, назначение: жилое, имеющего три этажа, а также одноэтажного нежилого строения. Здание размещено на земельном участке, имеющем сложную форму, площадь участка 1000 кв. м (фото 1, 2).

Объект капитального строительства высотой 3 этажа

Исследуемое жилое здание — объект капитального строительства прямоугольной формы в плане, размещенный в пределах земельного участка, этажность — 3 этажа (надземных), высота не более 15.0 м.

Нежилое строение высотой 1 этаж

Исследуемое нежилое строение — объект строительства прямоугольной формы в плане, размещенный в пределах земельного участка, этажность — 1 этаж (надземный), высота не более 4.0 м.

Площадь застройки составляет 284.86 кв. м, то есть 28,5% от площади земельного участка, что не превышает максимальный процент застройки 40%, установленный действующими на момент выполнения заключения правилами землепользования и застройки городского округа город-курорт Геленджик для территориальной зоны ЖЗ (условно разрешенные виды «Гостиничное обслуживание», «Общественное питание»).

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		11



Фото 1. Вид со стороны ул. Черноморская на фасад здания

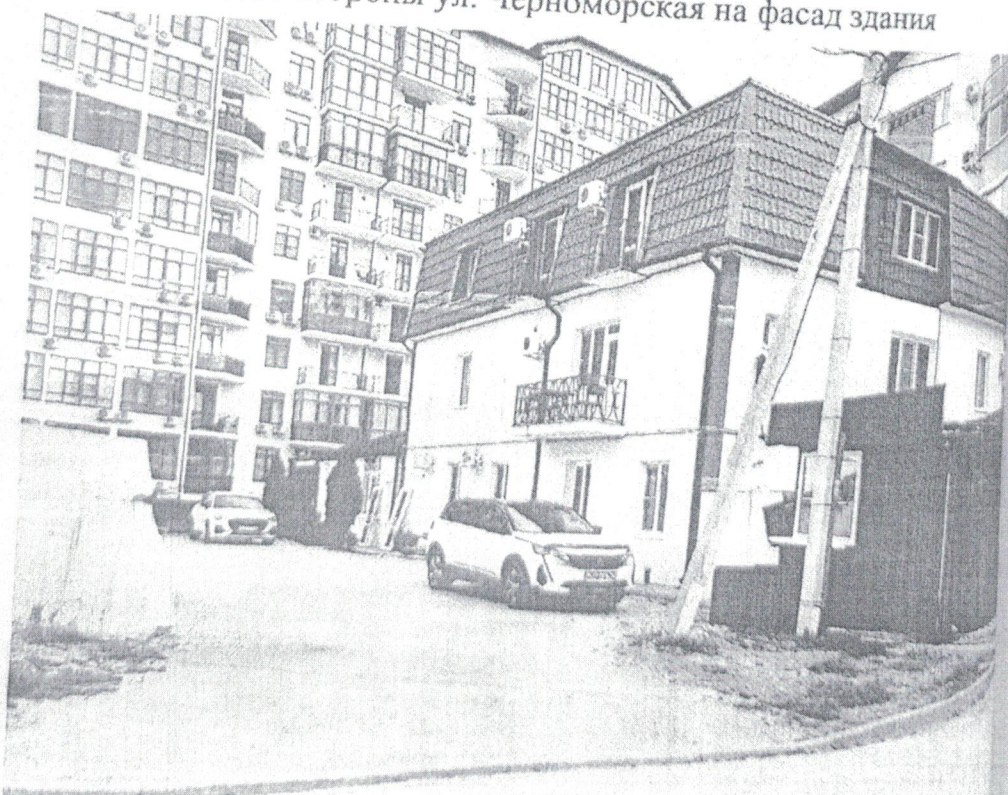


Фото 2. Вид со стороны пер. Российский на фасад здания

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

51

Соответствие размера земельного участка градостроительным нормам

Размер земельного участка с кадастровым номером 23:40:0404010:2 составляет 1000 кв. м, что соответствует предельным минимальным размерам участков, приведенных в п. 3 ст. 33 ПЗЗ для вида разрешенного использования (ВРИ) «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» — не более 4 надземных этажей с предельной высотой зданий 16 м (согласно тому же п. 3 предельные размеры земельного участка для гостиничного обслуживания и общественного питания не подлежат установлению).

Размер земельного участка также согласуется с рекомендациями Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик (утв. решением Думы муниципального образования от 26.06.2012 № 769 (в ред. 29.07.2022), Приложения Д «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их участков» свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89'» рекомендуемых для туристских гостиниц предусматривать площадь территории участка в среднем 50 кв. м на 1 гостиничное место.

Расстояния от зданий (строений), размещенных на земельном участке, до строений на соседних участках

Расположение здания, состоящего из двух объемов, в границах земельного участка обусловлено формой участка и сложившейся застройкой. Фасад одноэтажной части здания примыкает к красной линии. Расстояния до остальных межевых границ участка соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства.

С южной стороны земельный участок 23:40:0404010:2 ограничен ул. Черноморская (дорога автомобильная общего пользования в границах населенного пункта; фото 1). Фасад одноэтажной части здания примыкает к красной линии (не имеет отступа от территории общего пользования ул. Черноморская), что является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в условиях сложившейся застройки (на момент составления заключения). Ширина пешеходной части ул. Черноморская (для каждой из сторон улицы) — более 1.0 м.

С восточной и северной сторон земельный участок 23:40:0404010:2 ограничен пер. Российский (дорога автомобильная общего пользования в границах населенного пункта; фото 2).

С западной стороны к исследуемому земельному участку 23:40:0404010:2 примыкает соседний застроенный участок (мкр. «Южные Зори», ул. Черноморская, д. 4; кадастровый номер 23:40:0404010:1), на котором на расстоянии 3.0 м от межевой границы расположен многоквартирный жилой дом; имеются оконные проемы, выходящие в сторону исследуемого участка.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		13

Соответствие размера земельного участка градостроительным нормам

Размер земельного участка с кадастровым номером 23:40:0404010:2 составляет 1000 кв. м, что соответствует предельным минимальным размерам участков, приведенных в п. 3 ст. 33 ПЗЗ для вида разрешенного использования (ВРИ) «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» — не более 4 надземных этажей с предельной высотой зданий 16 м (согласно тому же п. 3 предельные размеры земельного участка для гостиничного обслуживания и общественного питания не подлежат установлению).

Размер земельного участка также согласуется с рекомендациями Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик (утв. решением Думы муниципального образования от 26.06.2012 № 769 (в ред. 29.07.2022), Приложения Д «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их участков» свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» рекомендуемых для туристских гостиниц предусматривать площадь территории участка в среднем 50 кв. м на 1 гостиничное место.

Расстояния от зданий (строений), размещенных на земельном участке, до строений на соседних участках

Расположение здания, состоящего из двух объемов, в границах земельного участка обусловлено формой участка и сложившейся застройкой. Фасад одноэтажной части здания примыкает к красной линии. Расстояния до остальных межевых границ участка соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства.

С южной стороны земельный участок 23:40:0404010:2 ограничен ул. Черноморская (дорога автомобильная общего пользования в границах населенного пункта; фото 1). Фасад одноэтажной части здания примыкает к красной линии (не имеет отступа от территории общего пользования ул. Черноморская), что является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства в условиях сложившейся застройки (на момент составления заключения). Ширина пешеходной части ул. Черноморская (для каждой из сторон улицы) — более 1.0 м.

С восточной и северной сторон земельный участок 23:40:0404010:2 ограничен пер. Российский (дорога автомобильная общего пользования в границах населенного пункта; фото 2).

С западной стороны к исследуемому земельному участку 23:40:0404010:2 примыкает соседний застроенный участок (мкр. «Южные Зори», ул. Черноморская, д. 4; кадастровый номер 23:40:0404010:1), на котором на расстоянии 3.0 м от межевой границы расположен многоквартирный жилой дом; имеются оконные проемы, выходящие в сторону исследуемого участка.

					Лист
					13
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	

дом; имеются оконные проемы, выходящие в сторону исследуемого строения. Таким образом, расстояние от объекта капитального строительства, расположенного на исследуемом участке, до окон соседнего многоквартирного жилого дома, расположенного на соседнем участке, составляет 5 м, что соответствует градостроительным требованиям.

Соответствие зданий (строений) законодательным и отраслевым нормам

Отступ от фасада обследуемого здания до красной линии (территории общего пользования) отсутствует, что не соответствует предельным параметрам разрешенного строительства в границах территории ЖЗ в п. 3, п. 4.1 ст. 17.1 ЗК РФ. Отступ от фасада здания до красной линии (территории общего пользования) должен составлять не менее 5 м, проездов — не менее чем на 3 м).

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик (утв. решением городского Совета муниципального образования от 26.06.2012 № 769 (в ред. 29.04.2014 г.) сокр. — Нормативы градостроительного проектирования, НГП), п. 2.2.2 в жилых зонах допускалось размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов общественного назначения, в том числе иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. Согласно п. 2.2.9 утв. Нормативов жилые здания с жилыми помещениями на первых этажах должны располагать, как правило, с отступом от красных линий на магистральных улицах не менее 5 м, на прочих — 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме учреждений образования, культуры, здравоохранения, социального обслуживания населения, воспитания).

Пункт 2.14 свода правил СП 42.13330.2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» также допускал размещение по красной линии жилых зданий с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

Действующие Правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик допускают отступ от предельных параметров разрешенного строительства, в том числе от предельных параметров разрешенного строительства и размеров земельных участков в установленных градостроительных документах, в том числе в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) при предоставлении соответствующего обоснования, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, утвержденных в установленном порядке, в том числе на основании требований строительных норм и правил, других нормативных документов (п. 4.1.1 главы 9), что согласуется с Нормативами градостроительного проектирования, также допускающими изменение требований к предельным параметрам разрешенного строительства в части отступов от границ земельного участка.

Кроме того, действующие Правила землепользования и застройки (глава 9) для объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют предельным параметрам, установленным градостроительными регламентами: предельными считаются фактические параметры, подтвержденные документами государственного учета, ситуационными планами, содержащимися в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, выданными до вступления в силу Правил.

У собственника зданий, размещенных на земельном участке, имеются документы, подтверждающие год завершения строительства (2008 г. указан на с. 7 Технического плана здания от 22.03.2023, указание на кадастровый паспорт здания от 02.09.2009 содержит Свидетельство о государственной регистрации права 23-АН № 480465, выданное 19.11.2014 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Исходя из информации, имеющейся в предоставленных документах, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество было произведено в 2009 г., то есть до вступления в силу Правил землепользования и застройки (2010 г.)

ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

Глава 6 «Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям зданий гостиниц» актуального свода правил СП 257.1325800.2020. «Здания гостиниц. Правила проектирования» предписывает обязательное наличие жилой группы помещений. В зависимости от категории и уровня комфорта гостиниц следует предусматривать общественные помещения для проживающих (зона приема и размещения, холл, телевизионный зал и др.), служебные помещения для персонала и помещения дополнительного обслуживания.

В состав дополнительных помещений в зависимости от категории и уровня комфорта гостиниц могут входить помещения и службы общественного питания, бытового обслуживания и торговли и др. В соответствии с п. 6.1.6 при включении в состав гостиницы помещений дополнительного обслуживания, предназначенных для обслуживания населения, для них по заданию на проектирование предусматривают отдельные входы с улицы.

Раздел 6.2 устанавливает требования к жилой группе помещений. В жилую группу помещений входят номера гостиницы, общие санузлы для проживающих в номерах без туалета, подсобные помещения поэтажного обслуживания. Минимальные площади номеров гостиниц (без учета площадей лоджий, балконов) установлены в приложении Г свода правил СП 257.1325800.2020. Для категории гостиницы «без звезд» для

однокомнатных номеров минимальная площадь на одного проживающего должна составлять 9 кв. м (допускается уменьшение площади на 10% для проживающих — 12 кв. м (допускается уменьшение площади на 10% для гостиниц круглогодичного функционирования номера следует проектировать, принимая площадь расчета не менее 6 кв. м на проживающего, для гостиниц круглогодичного функционирования — не менее 4.5 кв. м

Исследуемое здание имеет жилую группу помещений в количестве 16 номеров, которая представлена на поэтажных планах этажей 2 и 3. Указанные жилые гостиничные номера имеют жилые площади, отвечающие нормативным требованиям; имеют в составе либо одну жилую комнату с жилой комнатой с прихожей и (или) санузлом, что удовлетворяет требованиям свода правил СП 257.1325800.2020.

План 1 этажа

На момент обследования здания на первом этаже расположено следующие помещения (рис. 4): *помещение № 1* — столовая, площадью 109.8 кв. м; *помещение № 2* — моечная, площадью 10.0 кв. м; *помещение № 3* — комната персонала, площадью 10.0 кв. м; *помещение № 4* — санузел, площадью 4.1 кв. м; *помещение № 5* и *помещение № 6* — туалеты, площадью 1.6 кв. м и 1.6 кв. м; *помещение № 7* — санузел персонала, площадью 2.6 кв. м; *помещение № 8* — подсобное (складское), площадью 29.2 кв. м; *помещение № 9* — лестница, площадью 5.0 кв. м; *помещение № 10* — душевая, площадью 2.1 кв. м; *помещение № 11* — котельная, площадью 8.0 кв. м; *помещение № 12* — котельная, площадью 8.0 кв. м; *помещение № 13* — постирочная, площадью 13.0 кв. м; *помещение № 14* — бельевая, площадью 13.3 кв. м; *помещение № 15* — коридор, площадью 21.1 кв. м; *помещение № 16* — служба приема (reception), площадью 15.0 кв. м.

Высота помещений: 3.0 м.

Изм.				
Дата				

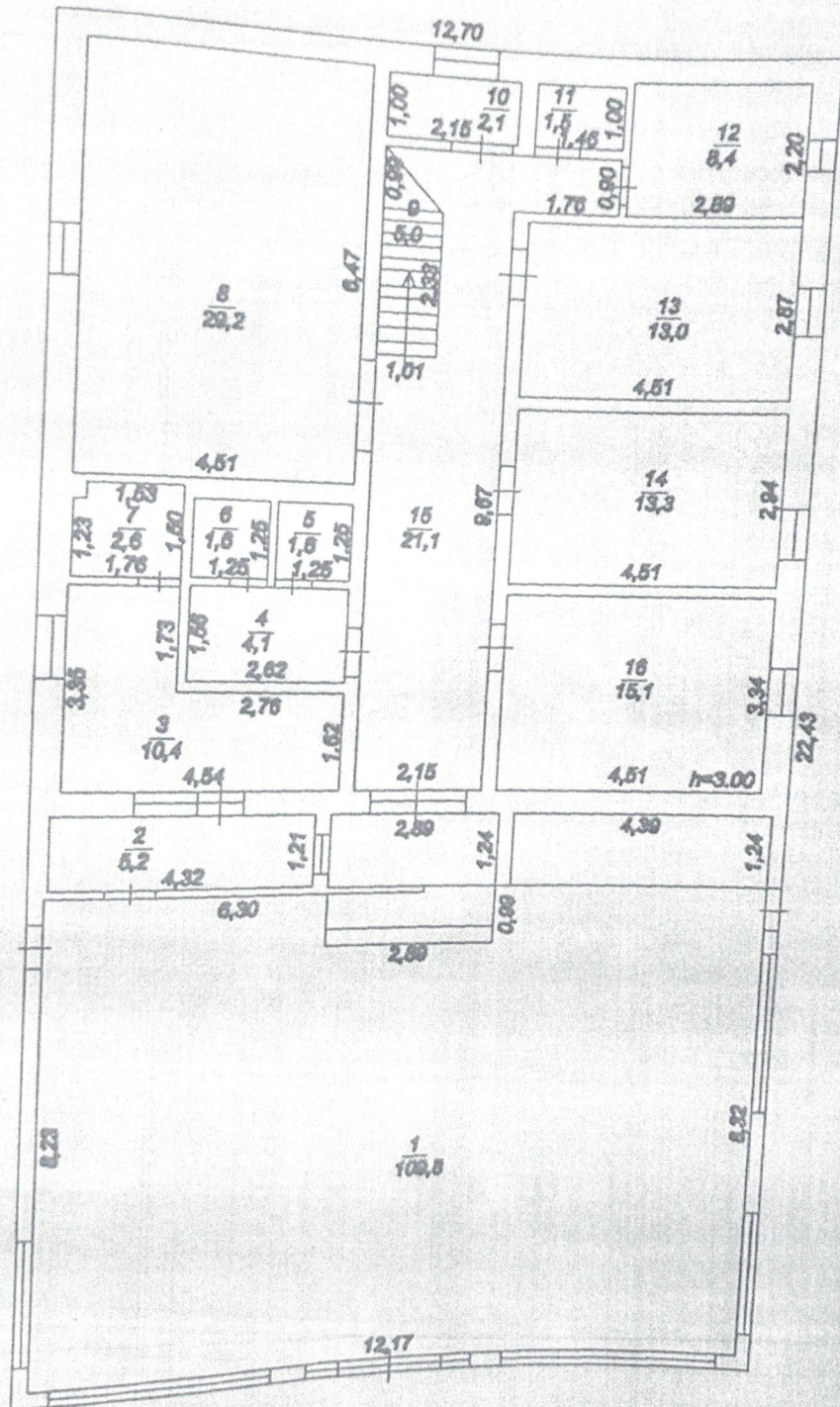


Рис. 4. План I этажа

Изм.	Лист	№	Дата

План 2 этажа

На момент обследования здания на втором этаже следующие помещения (рис. 5): помещение № 17 — коридор, площадью 20.7 кв. м; помещения № 18 и № 19 — гостевой двухместный номер санузел, площадью 3.0 кв. м; № 19 — жилое, площадью помещения № 20-23 — гостевой пятиместный номер (№ 20 — площадью 4.0 кв. м; № 22 — коридор, площадью 4.0 кв. м; № 21 и № 23 — жилые, площадью 17.7 кв. м и 15.0 кв. м); помещения № 24 и № 25 — трехместный номер (№ 24 — жилая, площадью 19.4 кв. м; № 25 — площадью 2.3 кв. м); помещения № 26 и № 27 — гостевой трехместный (№ 26 — санузел, площадью 2.6 кв. м; № 27 — жилое, площадью № № 30, 31, 32, 33, 34 — балконы, площадью 2.5 кв. м, 5.5 кв. м, 5.6 кв. м и 2.5 кв. м соответственно.

Высота помещений: 2.8 м.

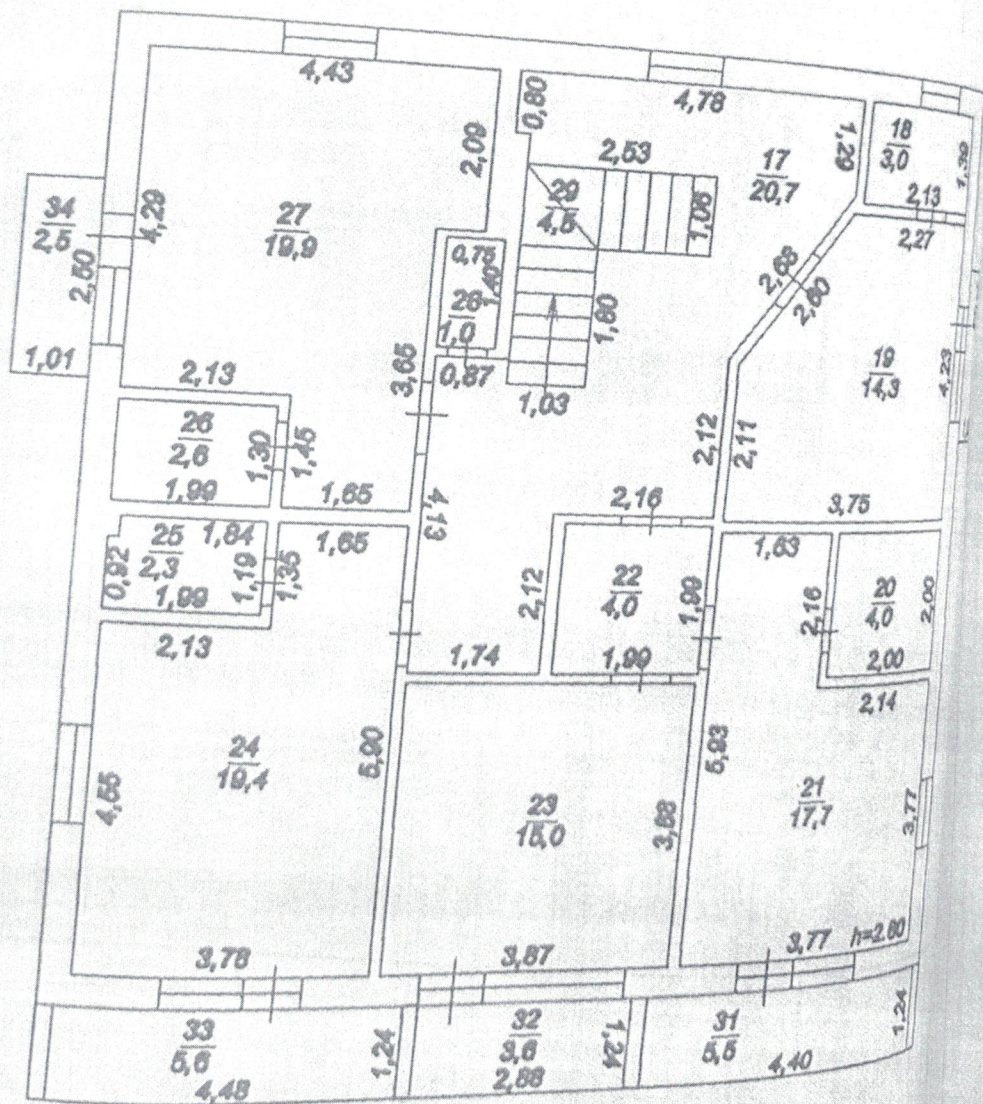


Рис. 5. План 2 этажа

План	Лист	№	Дата	Лом