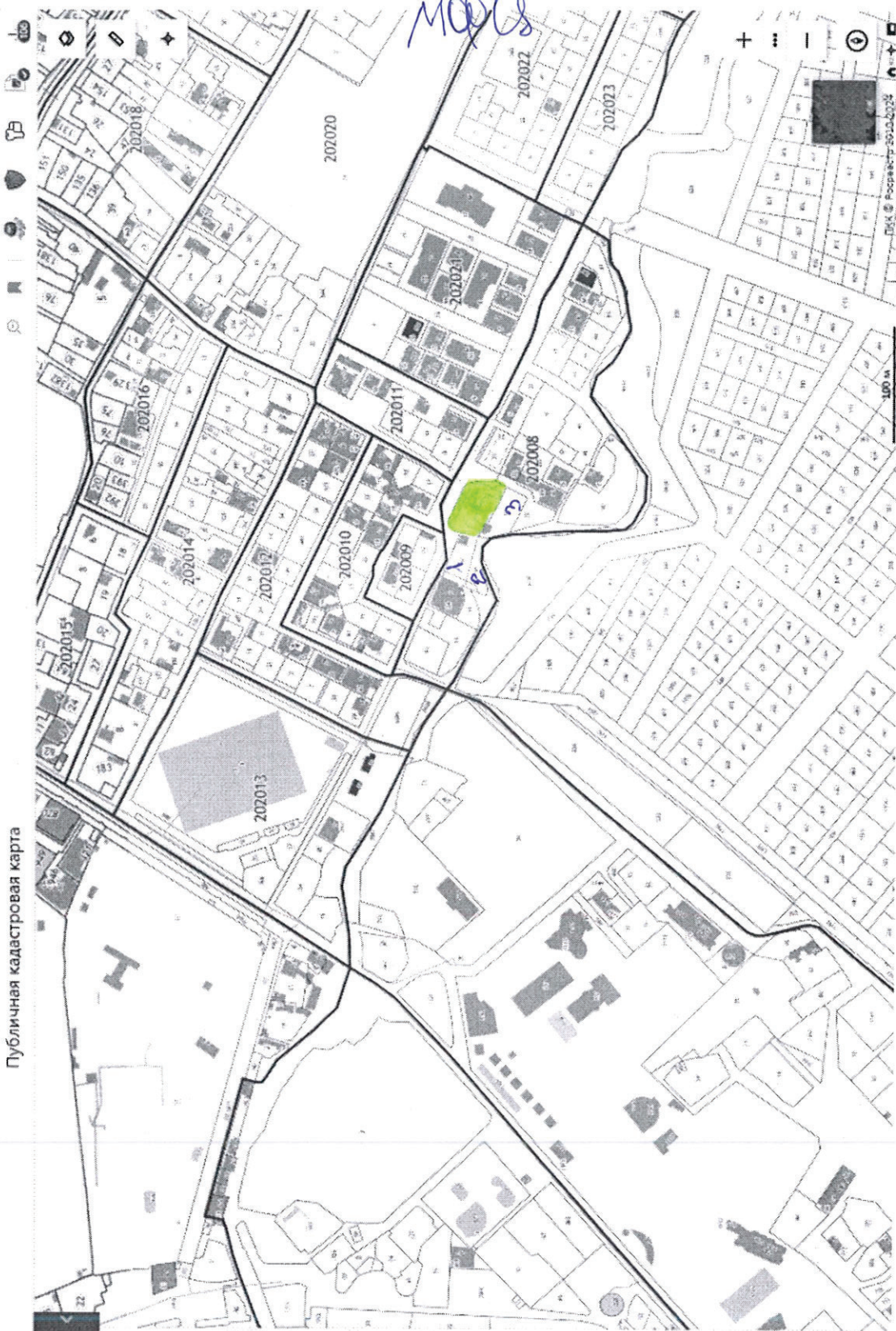


Темнов В.И

дополнить - магазином (уч.)

Публичная кадастровая карта



Участки 23:40:0202008:71

Земельный участок 23:40:0202008:71
Россия, Краснодарский край, муниципальное образование город-курорт Геленджик, с. Кабардинка, ул. Абрикосовая, 10

Для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания, гостиничное обслуживание
План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги
Тип: Объект недвижимости
Вид: Земельный участок
Кадастровый номер: 23:40:0202008:71
Кадастровый квартал: 23:40:0202008
Адрес: Россия, Краснодарский край, муниципальное образование город-курорт Геленджик, с. Кабардинка, ул. Абрикосовая, 10
Площадь участка: 1 500 кв. м
Статус: Учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания, гостиничное обслуживание
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 4 951 185 руб.
Дата определения: 01.01.2022
Дата утверждения: -
Дата вступления в силу: 12.12.2022

МФУ

СМ

Индивидуальный предприниматель Жижин Андрей Владимирович,
Краснодарский край, г. Геленджик, с. Дивноморское, ул. О. Кошевого,
д. 26, кв. 21.

тел. 8-967-650-85-04, email: 9676508504@mail.ru



УТВЕРЖДАЮ:

ИП Жижин А.В.

«16» февраля 2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

по обоснованию необходимости получения разрешения на
изменение вида разрешенного использования земельного участка в
части выбора вида использования земельного участка «для
индивидуального жилищного строительства, земельные участки
прочих мест для проживания, гостиничное обслуживание, магазины»,
расположенного по адресу:
Краснодарский край, г. Геленджик, с. Кабардинка, ул.
Абрикосовая, 10.

Исследования проводятся по состоянию февраль 2024 года

г. Геленджик 2024 г.

Вводная часть.

Основание для выполнения заключения.

На основании договора с гражданином Болговым Виктором Ивановичем и ИП Жижиным Андреем Владимировичем, выполнено обследование земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, с. Кабардинка, ул. Абрикосовая, 10, с кадастровым номером 23:40:0202008:71, на предмет необходимости получения разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участка в части выбора условно разрешённого вида использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания, гостиничное обслуживание, магазины».

Сведения о специалисте и организации.

Организация:

**Индивидуальный предприниматель Жижин Андрей Владимирович,
ИНН 230404868044.**

ОГРНИП 3182375001600160 от 11 мая 2018 г., выданного ИФНС России по городу-курорту Геленджику Краснодарского края.

Специалист:

Жижин Андрей Владимирович

Имеющий высшее образование Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Кубанский государственный университет», 20 июня 2003 года присуждена квалификация юрист по специальности «юриспруденция». Прошедший профессиональную переподготовку с 20 марта 2019 года по 23 ноября 2019 года в Частном образовательном учреждении высшего образования Южный институт менеджмента по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости» (диплом 232409371200, регистрационный номер 6355-СЭС выдан 29.11.2019г.), диплом подтверждает присвоение квалификации судебный эксперт и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости.

Прошедший профессиональную переподготовку с 08 сентября 2020 года по 08 декабря 2020 года в Краснодарском филиале федерального государственного

бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова» по программе «Судебная землеустроительная экспертиза», диплом предоставляет право на ведение профессиональной деятельности в сфере судебной землеустроительной экспертизы.

Являющийся членом Ассоциации проектных организаций «Стройспецпроект» на основании Протокола Правления № 973 от 09.10.2023 года.

Включен в члены «НОПРИЗ» (ассоциация саморегулируемых организаций Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское межотраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, и саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации»), регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-153-230404868044-1908 от 09.10.2023г.

Декларация специалиста.

Мною, Жижиным Андреем Владимировичем, на основании договора с гражданином Болговым Виктором Ивановичем выполнено обследование земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, с. Кабардинка, ул. Абрикосовая, 10, с кадастровым номером 23:40:0202008:71, на предмет необходимости получения разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участка в части выбора условно разрешённого вида использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания, гостиничное обслуживание, магазины».

Заявление о качестве заключения.

Подписавший данное заключение ИП Жижин Андрей Владимирович, настоящим заявляет:

1. Все факты, изложенные в настоящем заключении, мною проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего заключения, и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении, являющейся предметом настоящего заключения, специалист не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не

состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего заключения владельцами объекта исследования.

4. Оплата услуг специалиста не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью предмета исследования или с иной профессиональной деятельностью, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости заключения, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением какой-либо сделки.

5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи специалисту, подписавшему настоящее заключение.

ИП А.В. Жижин



12.02.2024 г.

Используемые приборы.

- лазерный дальномер Leica Disto D3a (заводской номер 931120147);
- тахеометр электронный Sokkia CX-106 (заводской номер HS0423);
- аппаратура геодезическая спутниковая Sokkia GRX2 (заводской номер 1169-10471);
- фотоаппарат зеркальный CANON EOS 550 D;
- персональный компьютер;
- цветной струйный принтер Epson;
- лазерный принтер HP.

Методы, используемые при составлении заключения:

1. анализ предварительных материалов;
2. предварительное (визуальное) обследование объекта заключения;
3. детальное (инструментальное) обследование объекта заключения;

4. камеральная обработка исследовательских данных.

Справочные материалы и нормативные документы, которыми специалист руководствовался при разрешении поставленных вопросов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 28.05.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2022).
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022).
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2022, с изм. от 12.07.2022).
4. СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные» актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные»,
5. "СанПиН 2.1.2.1002-00. 2.1.2. Проектирование, строительство и эксплуатация жилых зданий, предприятий коммунально-бытового обслуживания, учреждений образования, культуры, отдыха, спорта. Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям. Санитарные-эпидемиологические правила и нормативы") (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 15.12.2000) (ред. от 21.08.2007).
6. СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и сооружений (с изменениями N 1, 2).
7. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», введенный в действие Федеральным законом №384-ФЗ от 30.12.2009 года,
8. Решение Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27.07.2010 № 466 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик» (с изменениями в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 16.08.2022 № 534).
9. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 №90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения (с изменениями на 9 августа 2018 года)»

Место производства заключения.

Краснодарский край, г. Геленджик, с. Кабардинка, ул. Абрикосовая, 10 -
натурный осмотр земельного участка, проведение измерений.

Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Шевченко, д. 82 - **обработка результатов обследования и составление заключения.**

Обследование исследуемого объекта:

Осмотр произведен 12 февраля 2024 г. при дневном освещении в присутствии Болгова Виктора Ивановича, начало осмотра 14 час.00 мин., окончание осмотра 14 час.30 мин.

Исследовательская часть.

Общие данные.

Специалистом произведён внешний осмотр объекта исследования с фиксированием на цифровую камеру. Основой предварительного обследования является осмотр земельного участка с применением измерительных инструментов.

Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, с. Кабардинка, ул. Абрикосовая, 10, представляет собой спланированную, застроенную площадку.

Рельеф участка спокойный, ровный, с небольшим уклоном на юг.

Информация о земельном участке

Площадь обследуемого земельного участка с кадастровым номером 23:40:0202008:71 – 1500 кв. м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания, гостиничное обслуживание.

Обследуемый земельный участок находится в территориальной зоне СМ (зона смешанной, общественно-деловой и курортной застройки). Территориальная зона СМ предназначена для размещения объектов курортной деятельности, гостиничного обслуживания, туристического обслуживания, общественного питания, торгового обслуживания, культурно-досуговой деятельности, спорта, территорий общего пользования, а также индивидуальной жилой застройки.

Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик (утверждены решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года №466 (в редакции решения Думы

муниципального образования город-курорт Геленджик от 16 августа 2022 года №534) установлен градостроительный регламент для зоны СМ (зона смешанной, общественно-деловой и курортной застройки):

«Статья 53. СМ Зона смешанной, общественно-деловой и курортной застройки»

Перечень видов условно разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж 1.2:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м.)		Максимальный % застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота здания	Минимальный процент озеленения земельного участка
				min	max				
1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на	2.1	300 (400 для вновь образуемых)	1500	50 %	3/5 (прим 3.2)	20 3 надземных этажа	Не подлежит установлению

		самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек						
	Гостиничное обслуживание (п.7)	Размещение гостиниц	4.7	Не подлежит установлению	50 %	3/5 (прим 3.2)	16	Не менее 10 % (п.3.1)

Для зоны СМ (зона застройки индивидуальными жилыми домами) установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Минимальный процент озеленения принимается в зависимости от площади земельного участка:

- до 1500 кв.м. -10%;
- от 1500 кв.м. до 3000 кв.м. – 20%;
- свыше 3000кв.м – 30%.

Минимальные отступы:

- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы), - 5 метров, проездов, переулков - 3 метра;

- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков - 3 метра (за исключением вспомогательных построек);

- минимальный отступ между зданиями, строениями, сооружениями до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседнем земельном участке, должен быть не менее 6 метров;

- минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков - 1 метр.

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

Расстояние между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или другими конструкциями. При наличии выступающих более чем на 1 метр конструкций зданий или сооружений принимается расстояние между этими конструкциями.

Максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метра;

При перераспределении смежных земельных участков площадь увеличиваемого земельного участка для размещения домов индивидуальной жилой застройки может составлять менее 400 кв. метров, при условии, что площадь уменьшаемого в результате перераспределения земельного участка не будет менее 400 кв. метров.

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 Правил.

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

Процент застройки подземной части не регламентируется. При этом минимальный отступ подземной части здания от границ смежных земельных участков и от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, – 1 метр.

Вспомогательные строения и сооружения, размещаемые на земельных участках с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства».

Размещение вспомогательных построек (включая гараж, беседки, навес и бассейн) возможно на расстоянии 5м со стороны улицы, 3м со стороны проезда, переулка

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража и открытого бассейна) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

- максимальное количество надземных этажей строений и сооружений вспомогательного использования - 1;

- максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования - 4 метра;

- максимальная площадь строений и сооружений вспомогательного использования - 60 кв. метров;

Допускается блокировка строений и сооружений вспомогательного использования на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию правообладателей при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Для земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», не допускается образование земельных участков в том числе путем раздела, выдела, перераспределения шириной менее 12 м по фасадам, выходящим на территории общего пользования.

На земельном участке с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», разрешается размещать не более одного объекта индивидуального жилищного строительства.

Максимальная площадь возводимого индивидуального жилого дома с количеством надземных этажей не более, чем три (включая мансардный) не должна превышать общей площади 550 кв.м.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Ширина отмостки зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10 % в сторону от здания.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

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

Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых в границах территориальной зоны (согласно санитарной классификации) - V.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования земельного участка в соответствии с главой 10 Правил, требованиями законодательства Российской Федерации.

В границах зон высотного регулирования на расстоянии 500 м от береговой линии Черного моря не допускается строительство многоквартирной жилой застройки.

Для объектов капитального строительства, расположенных в границах зон высотного регулирования устанавливается предельная (максимальная) высота возводимых зданий, строений, сооружений:

1) для зоны А (устанавливается на расстоянии 100 м от береговой линии Черного моря) – 21 м

2) для зоны Б (устанавливается на расстоянии от 100 до 300 м от береговой линии Черного моря) – 25 м

3) для зоны В (устанавливается на расстоянии от 300 до 500 м от береговой линии Черного моря) – 30 м

Границы зон высотного регулирования отображены на Карте градостроительного зонирования Правил.

Иные показатели по параметрам застройки зоны СМ: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

В границах территориальной зоны СМ, применительно к которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, устанавливаются согласно НПП.

Схема № 1 - выкопировка с публичной кадастровой карты (источник – официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии):

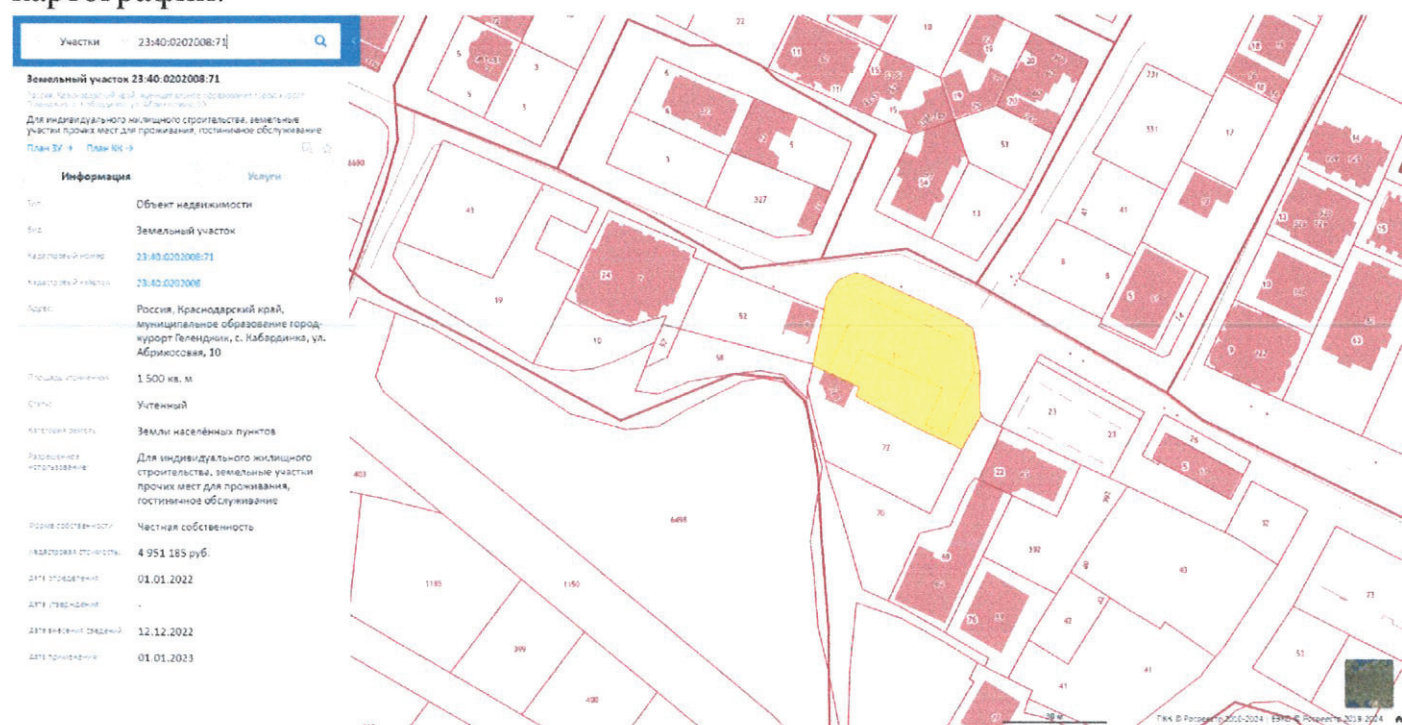


Схема №2 – размещение обследуемого объекта на карте г. Геленджика с использованием космического снимка (источник - <https://www.yandex.ru/maps>)

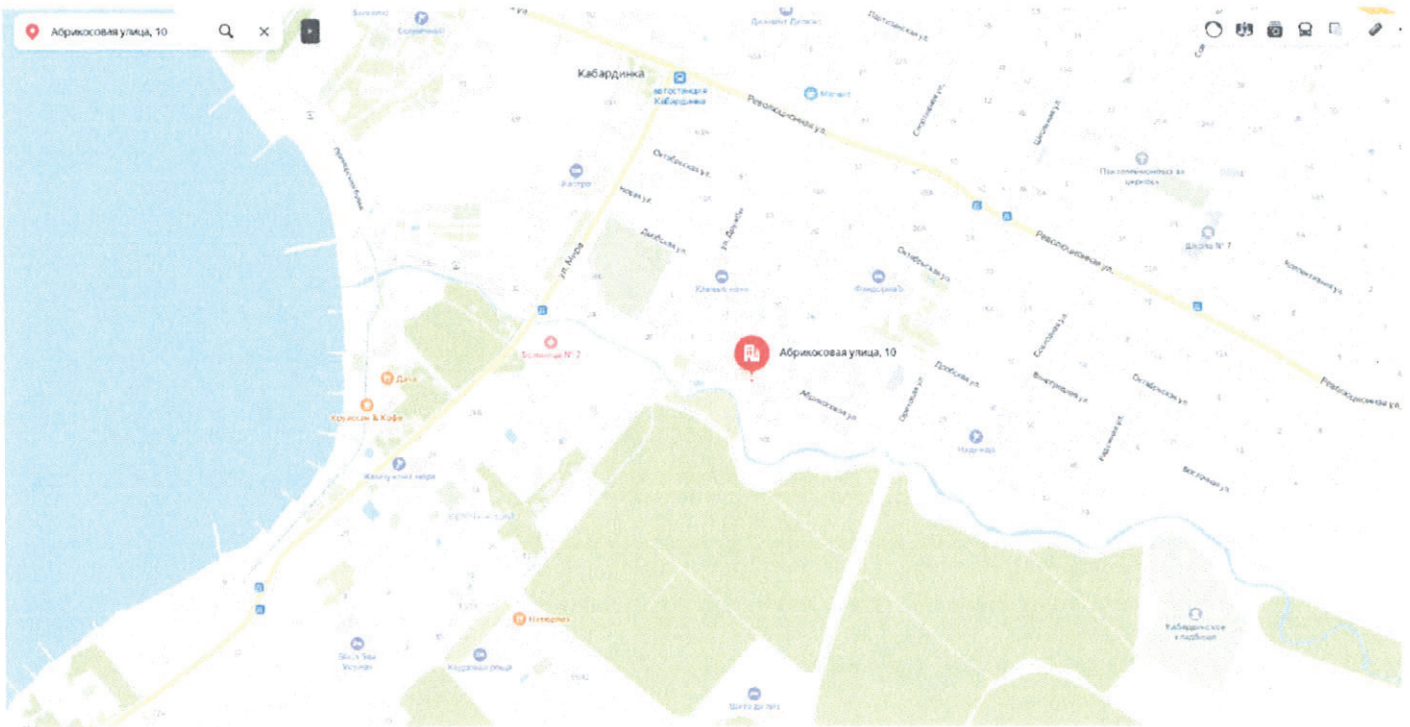
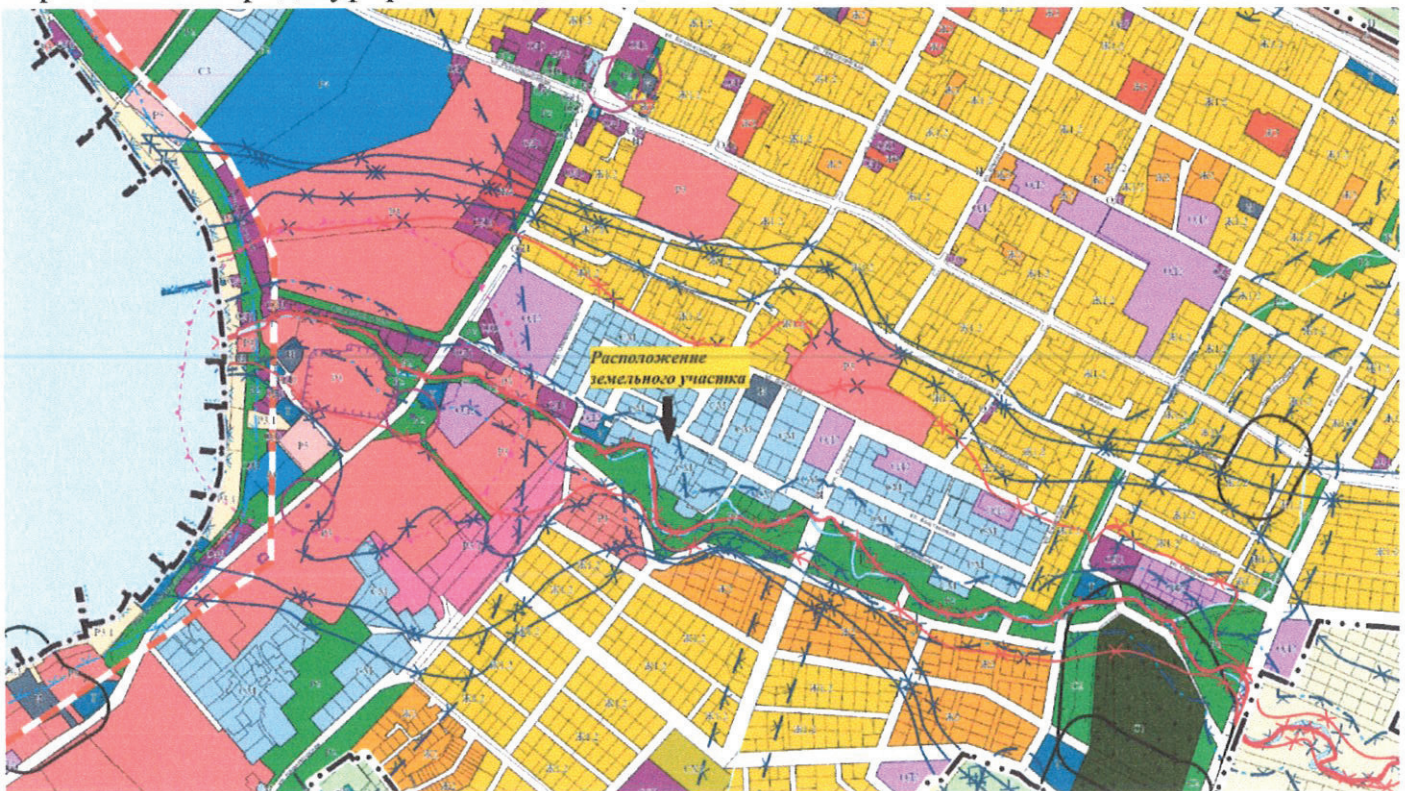


Схема №3 - сведения из правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик:



Вышеуказанный земельный участок принадлежит на праве собственности гражданину Болгову Виктору Ивановичу, № регистрации права 23:40:0202008:71-23/012/2019-1 от 21.10.2019 г.

На обследуемом земельном участке расположен объект капитального строительства, гостиница со встроенной столовой, этажность – 4, подземная этажность – 1, площадь 3090,9 кв. м., номер регистрации права № 23:40:0202008:73-23/012/2019-1 от 23.12.2019 г.

На обследуемом земельном участке площадью 1500 кв. м., планируется размещение торговых павильонов.

Согласно ст. 35 ч. 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ:

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Согласно ст. 29.2 Градостроительного кодекса. Содержание нормативов градостроительного проектирования.

1. Региональные нормативы градостроительного проектирования устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами регионального значения, относящимися к областям, указанным в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса, иными объектами регионального значения населения субъекта Российской Федерации и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъекта Российской Федерации.

2. Региональные нормативы градостроительного проектирования могут устанавливать предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, предусмотренными частями 3 и 4 настоящей статьи, населения муниципального образования и предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципальных образований.

3. Нормативы градостроительного проектирования муниципального района устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения муниципального района, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 3 статьи 19 настоящего Кодекса, иными объектами местного значения муниципального района населения муниципального района и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципального района.

4. Нормативы градостроительного проектирования поселения, городского округа устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения поселения, городского округа, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения поселения, городского округа населения поселения, городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения, городского округа.

4.1. Правительством Российской Федерации могут быть предусмотрены расчетные показатели, не указанные в частях 1, 3 и 4 настоящей статьи и подлежащие установлению в региональных нормативах градостроительного проектирования и (или) местных нормативах градостроительного проектирования.

5. Нормативы градостроительного проектирования включают в себя:

- 1) основную часть, устанавливающую расчетные показатели, предусмотренные частями 1, 3 - 4.1 настоящей статьи;
- 2) материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования;
- 3) правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части нормативов градостроительного проектирования.

Согласно Решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27.07.2010 № 466 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик» (с изменениями в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 16.08.2022 № 534):

ст. 9 «Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства»:

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Перечень возможных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства принят в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10

ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

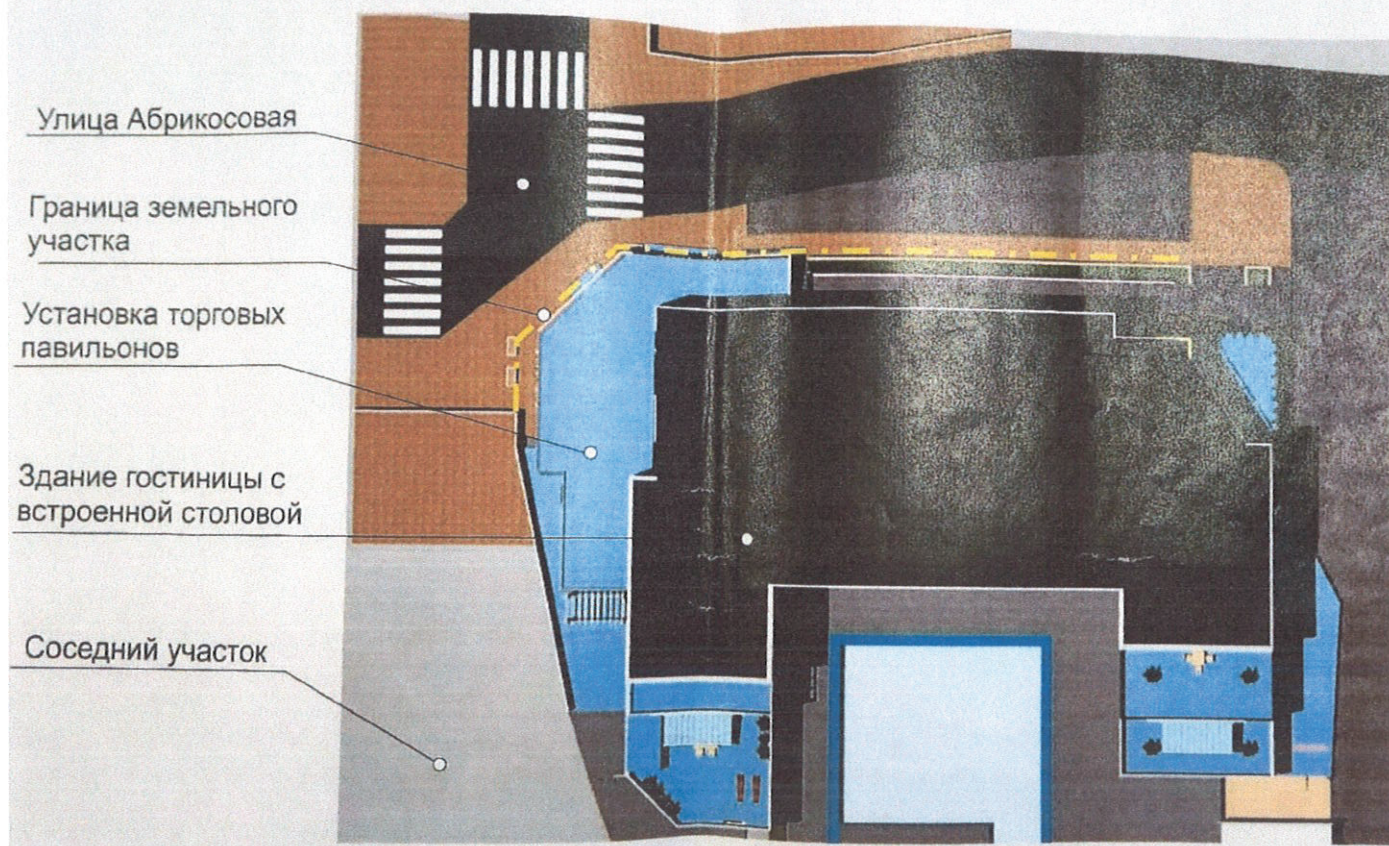
4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с СП 506.1311500.2021 требования к устройству противопожарных расстояний от зданий, сооружений до открытых площадок для хранения, парковки автомобилей с разрешенной максимальной массой до 3,5 тонн не предъявляется. При этом следует учитывать необходимость соблюдения требований к проездам и подъездам пожарной техники, изложенных в разделе 8 СП 4.13130.2013.

Согласно п.8 СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям, должен быть обеспечен по всей длине с двух продольных сторон. Применение данного допуска возможно, с учетом расстояния до смежных зданий.

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ



Согласно СП 4.13130.2013, минимальные противопожарные расстояния между зданиями должно составлять не менее 6 метров. Данное требование выполняется полностью, в связи с отсутствием на смежных земельных участках здания основного назначения ближе 6 метров.

Ввиду вышеизложенного, эксперт может сделать вывод, о том, что собственник земельного участка с кадастровым номером 23:40:0202008:71, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, с. Кабардинка, ул. Абрикосовая, 10, может обратиться в Администрацию муниципального образования город-курорт Геленджик с заявлением об изменении вида разрешенного использования с «для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания, гостиничное обслуживание» на «для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания, гостиничное обслуживание, магазины».

Заключение

Эксперт считает возможным гражданину Болгову В.И. обратиться в администрацию муниципального образования город-курорт Геленджик на предмет необходимости изменения вида разрешенного использования с «для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания,

гостиничное обслуживание» на «для индивидуального жилищного строительства, земельные участки прочих мест для проживания, гостиничное обслуживание, магазины», в связи с тем, что обследуемый земельный участок расположен в зоне плотной жилой застройки, что способствует устойчивому развитию территории. Также согласно Решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27.07.2010 № 466 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик» (с изменениями в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 16.08.2022 № 534): изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

ИП А.В. Жижин



16.02.2024 г.

Приложение № 1:

фотоматериал



Фото №1, №2: место размещения объекта капитального строительства.

Приложение №2:

документы специалиста



«09» октября 2023 г.

№ 1667

УВЕДОМЛЕНИЕ
О приеме в члены Ассоциации проектных организаций «Стройспецпроект»

Индивидуальный предприниматель
Жижин Андрей Владимирович

ИНН 230404868044
ОГРН 318237500160160

В соответствии со статьей 55.6 Градостроительного кодекса РФ

Уведомляем,
о рассмотрении Вашего Заявления о приеме в члены Ассоциации проектных организаций
«Стройспецпроект» и принятии решения:

1. Принять «09» октября 2023 года Индивидуального предпринимателя Жижина Андрея Владимировича ИНН 230404868044 члены Ассоциации проектных организаций «Стройспецпроект» на основании Протокола Правления № 973 от 09.10.2023 года.

Генеральный директор
Ассоциации проектных
организаций «Стройспецпроект»



Генеральный директор Кребышева Е.Н.



ОГРН: 1097799018570
ИНН/КПП:
7734268607 / 773401001
СРО-П-153-30032010

Тел: 8 (800) 505-94-21
8 (499) 648-00-00
E-mail: info@np-project.ru
Сайт: <http://np-project.ru/>

123060, РФ, г. Москва, вн.тер.г.
Муниципальный округ Щукино,
ул. Маршала Рыбалко, д. 2, к. 9, 20
помещ. 918, ком. 1

230404868044-20231011-1143

(регистрационный номер выписки)

11.10.2023

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Индивидуальный предприниматель Жижин Андрей Владимирович

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

318237500160160

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	230404868044
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Жижин Андрей Владимирович
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Жижин Андрей Владимирович
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353490, Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, с. Дивноморское, ул. Олега Кошевого, д. 26, кв. 21
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-153-230404868044-1908
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	09.10.2023
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 09.10.2023	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский



В Настоящем документе
прошито и пронумеровано

