

Ламит А. Г.О.

отте-я (реконстр.)-отступы

стр 1.2



Публичная кадастровая карта

pkkrosreestr.ru

Участки **23:40:0407060:28**

Земельный участок 23:40:0407060:28
Краснодарский край, Славянский район, ул. Шмидта, 73
Для индивидуального жилищного строительства
План ЗУ → План КК →

Информация		Услуги	
Тип	Объект недвижимости		
Вид	Земельный участок		
Кадастровый номер	23:40:0407060:28		
Кадастровый выдел	23:40:0407060		
Адрес	Краснодарский край, г.Геленджик, ул.Шмидта, 73		
Площадь земельного участка	405 кв. м		
СНИПС	Учтенный		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства		
Срок действия	Частная собственность		
Средняя кадастровая стоимость	5 067 979,65 руб		
Средняя кадастровая стоимость на дату определения кадастровой стоимости	01.01.2022		
Средняя кадастровая стоимость на дату определения кадастровой стоимости	10.12.2022		
Дата приращения	01.01.2023		

Российская Федерация
Краснодарский край
г. Геленджик
Общество с ограниченной ответственностью
«Курортпроект»

353470 г. Геленджик
ул. Кирова 117.

тел. 3-63-40

ИНН 2304067586

Заказчик: Малик Ю.А.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
(ЗАКЛЮЧЕНИЕ)**

**О возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции для земельного участка, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Шмидта, 73
Кадастровый номер земельного участка: 23:40:0407060:28**

2024-005

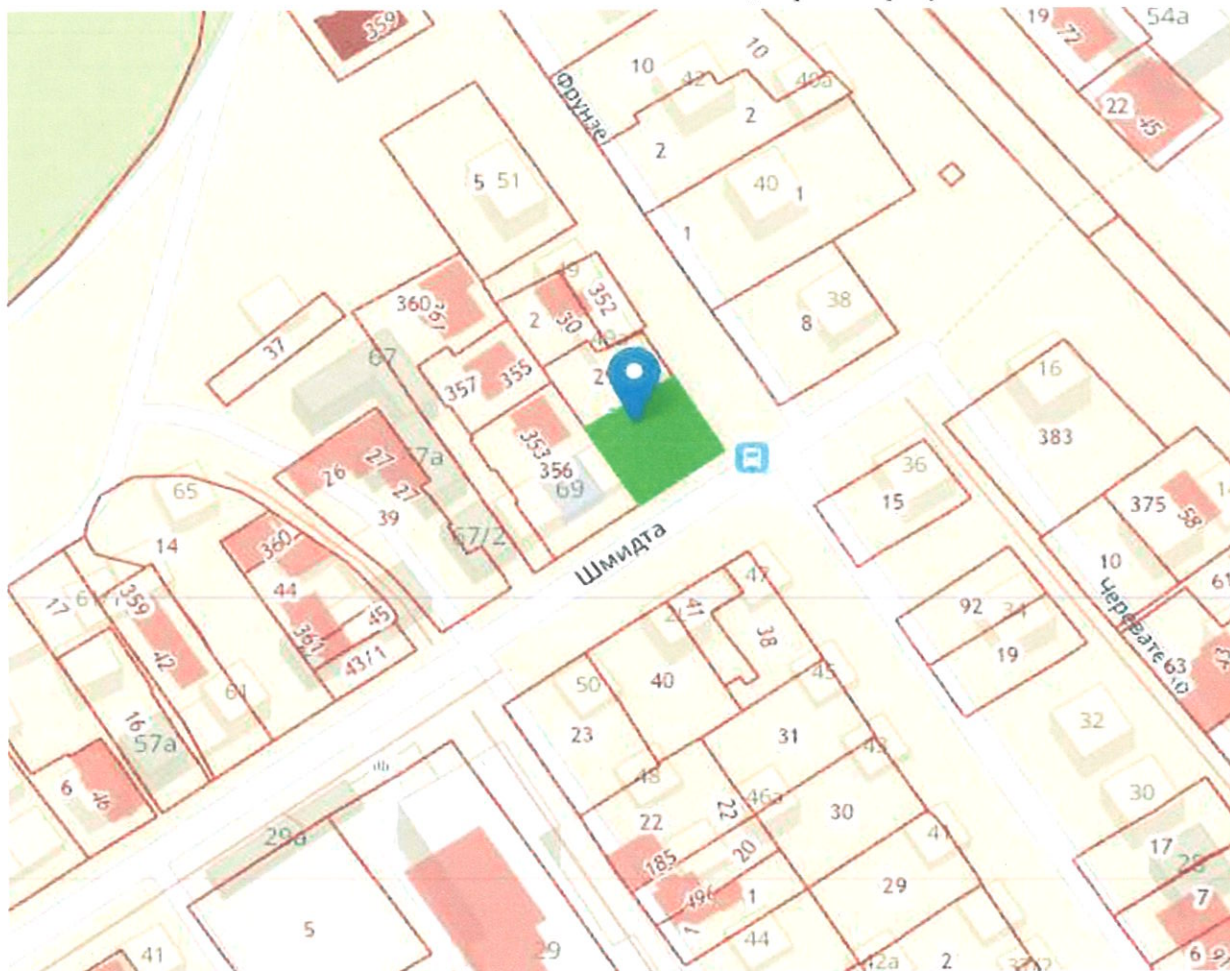
Директор ООО «Курортпроект»





Беребердин С.В.

г. Геленджик 2024

Рис.2 Кадастровая карта участок №23:40:0407060:28



Условные обозначения:

-  - место расположения земельного участка по адресу г. Геленджик, ул. Шмидта, 73
-  - границы земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости с уточненными границами

Земельный участок граничит:

- с севера: ул. Фрунзе
- с юга: смежный земельный участок КН 23:40:0407060:356
- с запада: КН 23:40:0407060:25
- с востока: ул. Шмидта

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Заказ: № 2024-005

Лист

3

застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, территорий общего пользования.

2. При размещении объектов капитального строительства в зоне Ж1.2 предельное количество этажей следует принимать не более 3-х надземных этажей для всех видов разрешенного использования.

3. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Ж1.2 (таблицы в ПЗЗ)

4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Расстоянием 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.

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

4.5 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.

4.6 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).

						Заказ: № 2024-005	Лист
							5
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

4.7 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. Площадь увеличиваемого земельного участка не должна превышать 1500 кв. метров.

4.8 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.

4.9 Минимальный процент озеленения принимается в зависимости от площади земельного участка:

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

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

4.11 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.

4.12. Вспомогательные строения и сооружения, размещаемые на земельных участках с видами 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.

4.13. Для земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства» не допускается образование земельных

						Заказ: № 2024-005	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

участков в том числе путем раздела, выдела, перераспределения шириной менее 12 м по фасадам, выходящим на территории общего пользования.

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

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

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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.

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

5. Для вида разрешенного использования земельных участков с кодом 4.7 «Гостиничное обслуживание» строительство апарт-отелей и комплексов апартаментов запрещено.

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

7. 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.

						Заказ: № 2024-005	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

1.2 Техничко-эксплуатационные показатели и планировочная организация земельного участка:

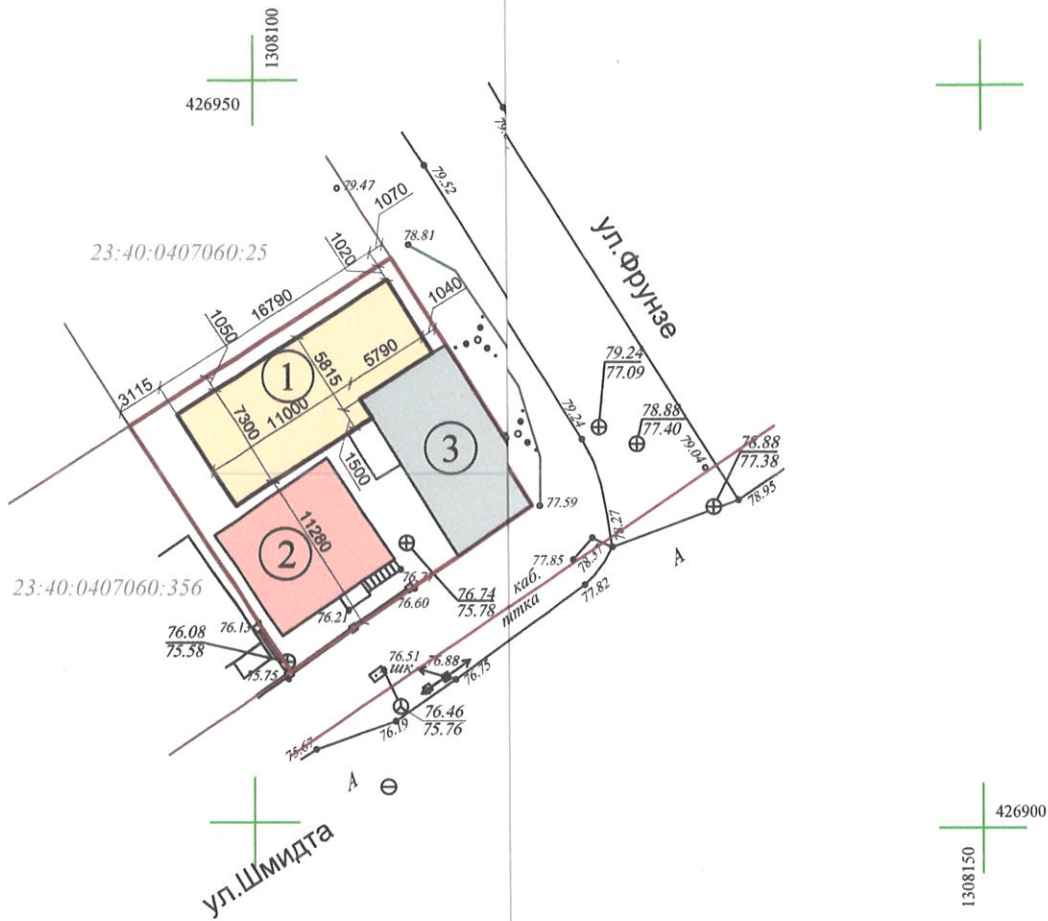
На территории земельного участка по адресу: г. Геленджик, ул. Шмидта, 73 с кадастровым номером 23:40:0407060:28, площадью 405 м² планируется реконструкция (надстройка третьего этажа) индивидуального жилого дома со следующими технико-эксплуатационными показателями:

- Количество этажей - 3
- Площадь застройки - 114,0 м²
- Процент застройки земельного участка – не более 28,15 %
- Отступ от дороги общего пользования по ул. Фрунзе – 1,04 м
- Отступ от границы земельного участка КН 23:40:0407060:356 - 3,11 м
- Отступ от границы земельного участка КН 23:40:0407060:25 – 1,02 м
- Отступ от дороги общего пользования по ул. Шмидта – 11,28 м

						Заказ: № 2024-005	Лист
							8
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

М 1:500

Схема существующей организации участка



Площадь участка: 405 м²
Площадь застройки: 199,0 м²
Процент застройки: 49,14%

Существующее СПОЗУ согласовано, получено разрешение на строительство. (Уведомление о...)

- Граница участка (ИЖС)
- Место размещения существующего жилого дома планируемого
- Реконструкция (надстройка мансардного этажа)
- Демонтаж
- Прочие строения

2024-005

г. Геленджик, ул. Шмидта, 73
Кадастровый номер: 23:40:0407060:28

Техническое обоснование (включая заключение)	Стадия	Лист	Листов
			9

Рабочая организация:  **КУРОРТПРОЕКТ**
Архитектурная мастерская

Согласовано

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Согласно п.2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается при соблюдении требований технических регламентов.

Согласно п.1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо имеющие сложную конфигурацию, инженерно геологические или иные характеристики неблагоприятные для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Реконструкция указанного индивидуального жилого дома соответствует СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», о необходимости взаимоувязанного размещения жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается по санитарно-гигиеническим нормам, требованиям безопасности и доступности для маломобильных групп граждан.

Планируемая реконструкция индивидуального жилого дома не нарушает требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», в отношении расположенных на смежных земельных участках объектов капитального строительства.

Планируемая реконструкция индивидуального жилого дома не нарушает планировочную организацию района ул. Тельмана – Херсонская и дифференциацию территории по типажам застройки, этажности и плотности застройки.

В соответствии с СП 4.13130.2013 Свод правил. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288), противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением отдельно оговоренных в разделе 6 настоящего свода правил объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с Таблицей 1.

						Заказ: № 2024-005	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		10

ВЫВОДЫ.

Учитывая выполнения требований:

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

СП 4.13130.2013 Свод правил. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Руководствуясь п.1 и п.2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, а также п.3, п.4.2 ст. 31 ПЗЗ м-о Геленджика, эксперт приходит к заключению о возможности реконструкции жилого дома (надстройка мансардного этажа) по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Шмидта, 73, КН 23:40:0407060:28.

Планируемая реконструкция не противоречит требованиям технических регламентов и нормативов.

						Заказ: № 2024-005	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		12

Нормативные ссылки.

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ (в редакции от 02.07.2021г.)
2. Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик. (в редакции от 30.11.2017г. №690)
3. Решение Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года №466 «Об утверждении правил землепользования и застройки части территории муниципального образования город-курорт Геленджик» (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 16 августа 2022 года №534)
4. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
5. СП 2,13130.2012. «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты (утв. Приказом МЧС России от 21.11.2012 № 693) (ред. от 23.10.2013).
6. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утв. Приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288)
7. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

						Заказ: № 2024-005	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		13



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»

2304067586-20240117-1133

(регистрационный номер выписки)

17.01.2024

(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:

Общество с ограниченной ответственностью "Курортпроект"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1152304000310

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2304067586
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Курортпроект"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "Курортпроект"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353465, Россия, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Циолковского, дом. 34
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» (СРО-П-133-01022010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-133-002304067586-0667
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	30.06.2017
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, 30.06.2017	Нет	Нет

