

Старасова О.А.

отмена - реконструкция

№ 1.2

Публичная кадастровая карта

Участки **23:40:0408022:47**

Земельный участок 23:40:0408022:47
Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Тельмана, 86
для индивидуального жилищного строительства
План ЗУ → План КК →

Информация

Услуги	Объект недвижимости
Тип:	Земельный участок
Кадастровый номер:	23:40:0408022:47
Кадастровый квартал:	23:40:0408022
Адрес:	Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Тельмана, 86
Площадь участка:	297 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	4 822 739,46 руб.
Дата определения:	01.01.2022
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	22.12.2022
Дата применения:	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: Тарасова О.А.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
(ЗАКЛЮЧЕНИЕ)**

**О возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции для земельного участка, расположенного по адресу: г. Геленджик, ул. Тельмана, 86
Кадастровый номер земельного участка: 23:40:0408022:47.**

2023-029

Директор ООО «Курортпроект»

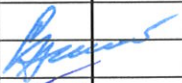

Беребердин С.В.



г. Геленджик 2024

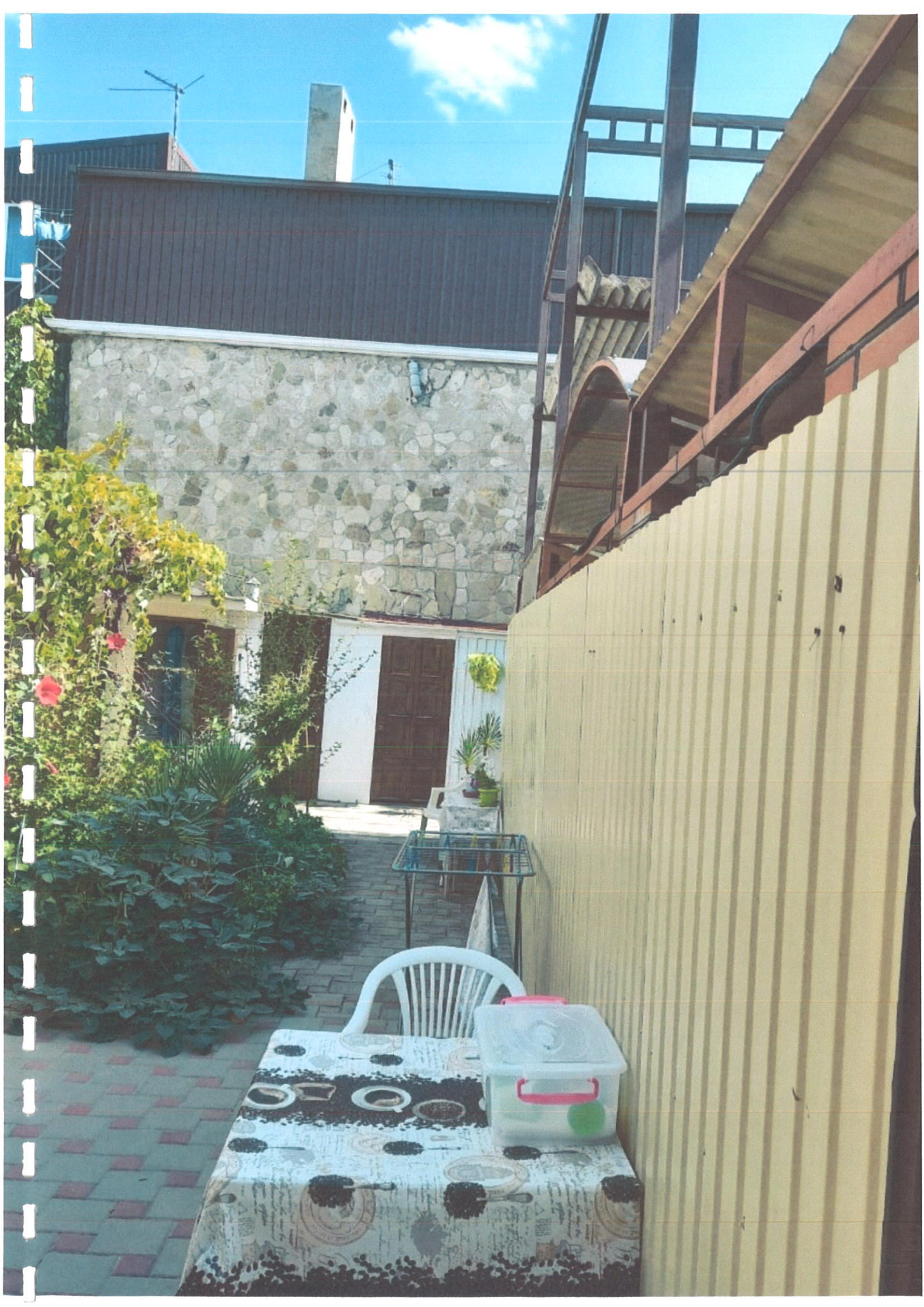
Содержание:

1. Анализ основных положений:
 - 1.1 Место расположения и характеристика земельного участка.
 - 1.2 Техничко-эксплуатационные показатели и планировочная организация земельного участка.
2. Выводы.
3. Нормативные ссылки.
4. Приложения:
 - 4.1 Выписка из ЕГРН
 - 4.2 Выписка СРО

						Заказ: № 2023-029		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	
ГАП		Беребердин С.В.				П	1	
Разработал		Беребердин И.С.				ООО "КУРОРТПРОЕКТ" г. Геленджик		













1. Анализ основных положений.

Данное градостроительное обоснование разработано ООО «Курортпроект» для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции в границах земельного участка с кадастровым номером **23:40:0408022:47**, площадью **297м2**, по адресу: **г. Геленджик, ул. Тельмана, 86**.

1.1 Место расположение и характеристика земельного участка.

Рис.1 Местоположение рассматриваемого земельного участка.
(ситуационный план)



Земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами **Ж 1.2**. Площадь земельного участка 297 м2

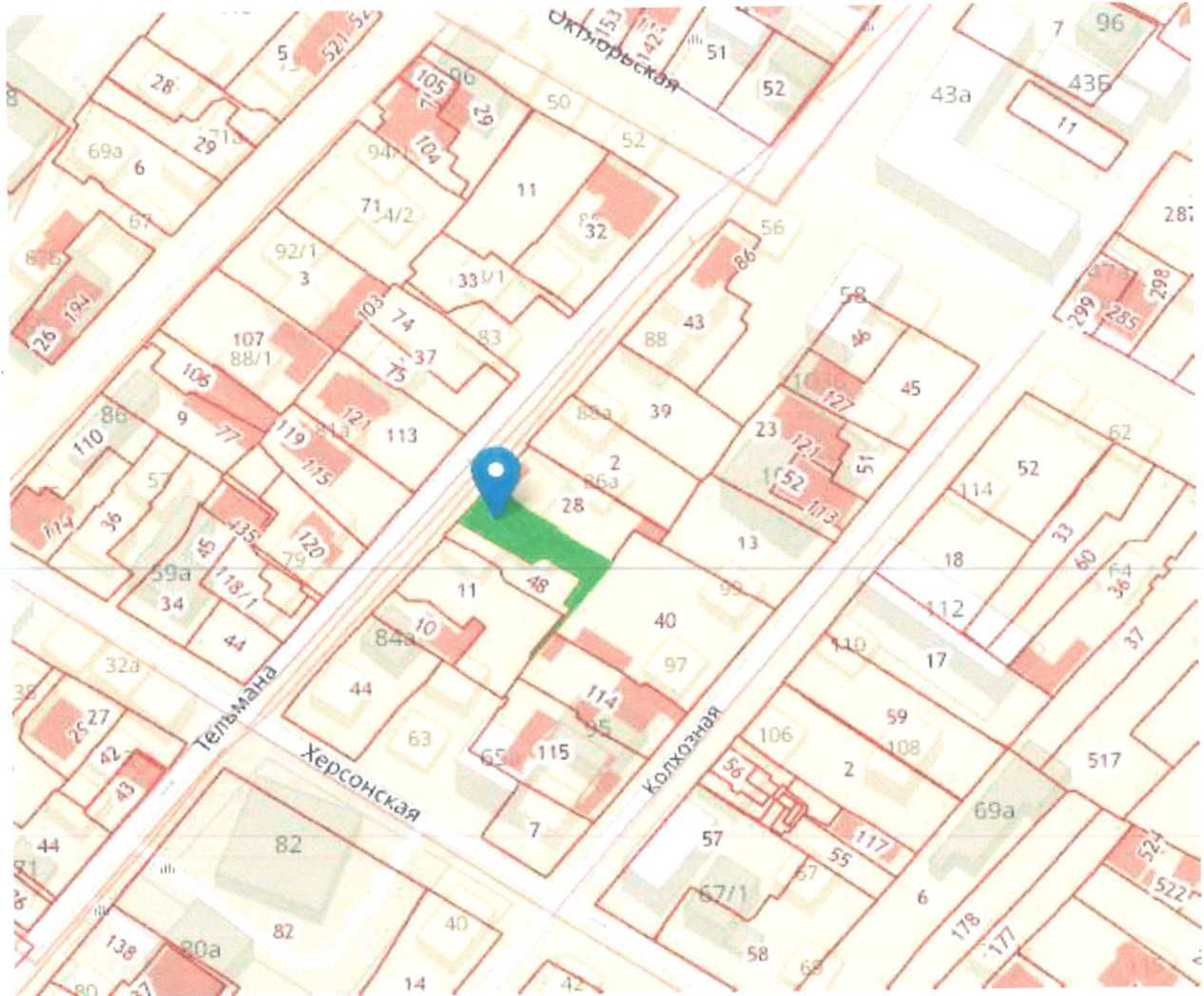
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Заказ: № 2023-028

Лист

2

Рис.2 Кадастровая карта участок №23:40:0408022:47



Условные обозначения:

- место расположения земельного участка по адресу г. Геленджик, ул. Тельмана, 86
- границы земельных участков, учтенных в государственном кадастре недвижимости с уточненными границами

Земельный участок граничит:

- с севера: смежный земельный участок КН 23:40:0408022:28
- с юга: смежный земельный участок КН 23:40:0408022:48
- с запада: ул. Тельмана
- с востока: смежные земельные участки КН 23:40:0408022:40, КН 23:40:0408022:114

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Заказ: № 2023-028

Согласно выписке из ЕГРН. Рассматриваемый земельный участок имеет основной вид разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство

В соответствии с решением 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) рассматриваемый земельный участок расположен в зоне **Ж 1.2.**

Для зоны **Ж 1.2** установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

						Заказ: № 2023-028	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

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).

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

						Заказ: № 2023-028	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

требований.

4.13. 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.

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: № 2023-028	Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

1.2 Техничко-эксплуатационные показатели и планировочная организация земельного участка:

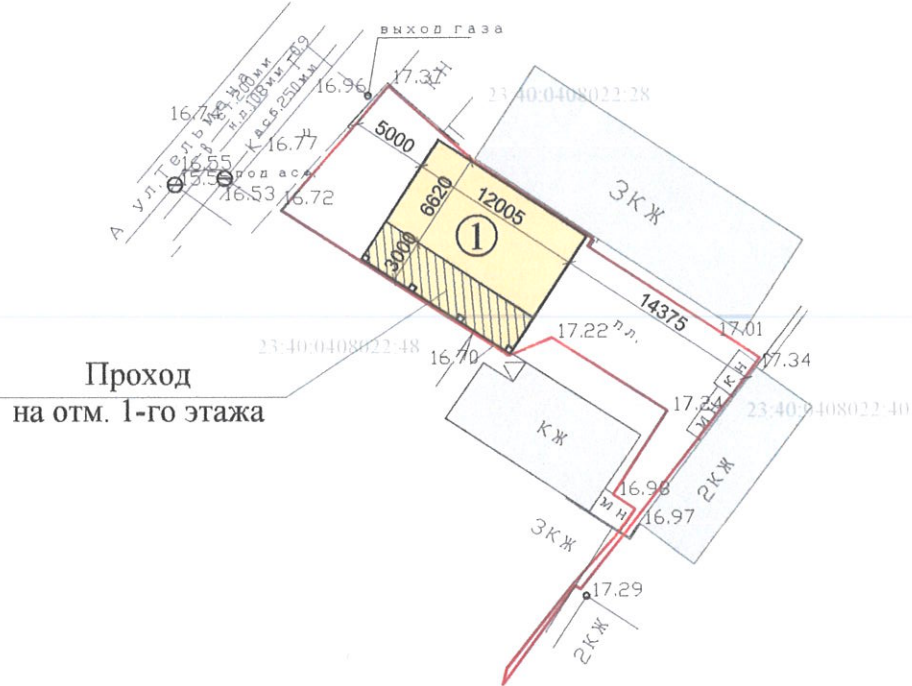
На территории земельного участка по адресу: г. Геленджик, ул. Тельмана, 86 с кадастровым номером **23:40:0408022:47**, площадью **297м2** планируется реконструкция индивидуального жилого дома со следующими технико-эксплуатационными показателями:

- Количество этажей - 3
- Площадь застройки - 115,5 м2
- Процент застройки земельного участка – не более 38,8 %
- Отступ от границы земельного участка КН 23:40:0408022:28 - 0 м
- Отступ от границы земельного участка КН 23:40:0408022:48 - 0 м
- Отступ от дороги общего пользования по ул. Тельмана – 5 м
- Отступ от границы земельного участка КН 23:40:0408022:40 – 14,4 м

						Заказ: № 2023-028	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

М 1:500

Схема планировочной организации земельного участка



Площадь участка: 297 м²
 Площадь застройки: 115,5 м²
 Процент застройки: 38,8%

- Граница участка (ИЖС)
- Возможное место размещения реконструируемого жилого дома

① Проектируемая реконструкция жилого дома

Согласовано				
Взам. инв. N				
Подпись и дата				
Инв. N подл.				

2023-029					
г. Геленджик, ул. Тельмана, 86 Кадастровый номер: 23:40:0408022:47					
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата
ГАП		Беребердин С.В.			09.23
Градостроительное обоснование (Заключение)			Стадия	Лист	Листов
			8		
Схема планировочной организации земельного участка					

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: № 2023-028	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		9

Таблица 1.

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III, CO	II, III, C1	IV, CO, C1	IV, V, C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	CO	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	CO, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15

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 зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности CO допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

При этом, противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа.

В соответствии с «СНиП 21-01-97*. Пожарная безопасность зданий и сооружений» (приняты и введены в действие Постановлением Минстроя РФ от 13.02.1997 № 18-7) (ред. от 19.07.2002):

Степень огнестойкости здания определяется огнестойкостью его строительных конструкций.

Класс конструктивной пожарной опасности здания определяется степенью участия строительных конструкций в развитии пожара и образовании его опасных факторов.

Класс функциональной пожарной опасности здания и его частей определяется их назначением и особенностями размещаемых в них технологических процессов.

В связи с этим, после завершения планируемого строительства рассматриваемый объект по примененным конструктивным решениям и используемым строительным материалам должен иметь высшую степень огнестойкости и пожарной безопасности:

степень огнестойкости исследуемого объекта — II;

класс конструктивной пожарной опасности — CO.

При соблюдении этих условий реконструкция объекта с отступами меньше нормативных не нарушает требований СП 4.13130.2013 « Системы противопожарной защиты»

								Лист
								10
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказ: № 2023-028		

ВЫВОДЫ.

Учитывая аварийное состояние существующего здания и возможность 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».

Данный земельный участок является неблагоприятным для застройки в связи с тем, что:

- размер земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельного участка (менее 300м²)
- имеет сложную конфигурацию (ширина участка от 10,5 до 2,2 метров)

Руководствуясь п.1 и п.2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, а также п.4.2 ст. 31 ПЗЗ м-о Геленджика, эксперт приходит к заключению о возможности реконструкции жилого дома по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Тельмана, 86, КН 23:40:0408022:47.

Планируемая реконструкция не противоречит требованиям технических регламентов и нормативов.

						Заказ: № 2023-028	Лист
							11
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата		

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: № 2023-028	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		12

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

