

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).

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.

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

Размещение вспомогательных построек (включая гараж, беседки, навес и бассейн) возможно на расстоянии 5 м со стороны улицы, 3 м со стороны проезда, переулка. Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража и открытого бассейна) перед основным строением со стороны улиц и проездов. Максимальные параметры строений и сооружений вспомогательного использования: количество надземных этажей — 1; высота — 4 м; площадь — 60 кв. м.

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.

#### **4. Ограничения в использовании земельного участка и объектов капитального строительства (выдержки):**

- в границах зон высотного регулирования на расстоянии 500 м от береговой линии Черного моря не допускается строительство многоквартирной жилой застройки;
- 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 9 части III Правил, требованиями законодательства Российской Федерации.

					Лист
					14
Лист	№ докум	Подп.	Дата		

## 4.2. Характеристики земельных участков

При визуальном обследовании объекта, а также путем исследования и анализа предоставленных Заказчиками документов обнаружено следующее:



Рис. 3. Земельные участки-23:40:0410052:123, 23:40:0410052:1684 на публичной кадастровой карте (по состоянию на 10.06.2024).

### Земельный участок 23:40:0410052:123

Исследуемый земельный участок с кадастровым номером 23:40:0410052:123 имеет форму, близкую к прямоугольной, состоит из 4 поворотных точек, не создающих острые углы (рис. 3). Стороны участка согласно предоставленным Заказчиками ГПЗУ № РФ-23-3-03-0-00-2023-12949-0 от 17.08.2023 (листы 1, 3), схеме раздела, выпискам из ЕГРН, исполнительной съемке территории и плану размещения зданий с привязкой к границам земельных участков, имеют следующие линейные размеры: ширина с юго-западной стороны участка (лицевая граница; со стороны ул. Генералова — территории общего пользования, кадастровый номер 23:40:0000000:4050, вид разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть») составляет 12.56 м; с северо-западной стороны участка 19.77 м (граница со смежным земельным участком, имеющим кадастровый номер

					Лист
№	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	15

23:40:0410052:1684); с северо-восточной стороны участка 12.45 м (задняя граница участка; межевая граница с земельным участком, имеющим адрес: ул. Лютенко, з/у 4, кадастровый номер 23:40:0410052:124); с юго-восточной стороны участка 21.40 м (межевая граница с земельным участком, имеющим адрес: ул. Генералова, 24, кадастровый номер 23:40:0410052:154). Согласно данным кадастрового учета, площадь земельного участка 256 кв. м.



Рис. 4. Земельные участки 23:40:0410052:123, 23:40:0410052:1684 на снимке кадастрового квартала (по состоянию на 10.06.2024; сервис Яндекс Карты).

Рельеф участка ровный, с естественным небольшим уклоном поверхности, направленным от северо-восточной части участка (от поворотной точки 4, имеющей максимальную высотную отметку +51.23 мБС<sup>1</sup>) к юго-западной части (к поворотной точке 6, имеющей минимальную высотную отметку +49.29 мБС); высотные отметки содержит «Исполнительная съемка территории для оформления градостроительной документации», нумерация поворотных точек соответствует схеме раздела земельного участка с кадастровым номером 23:40:0410052:123.

Участок по периметру не огорожен (фото 1). Благоустройство территории отсутствует.

<sup>1</sup> м БС — уровень (высота) в метрах по системе абсолютных высот Балтийской системы высот 1977 г. (БСВ-77).

					Лист
					16
лист	№ докум.	Подп.	Дата		



**Фото 1.** Вид со стороны улицы Генералова на фасады земельных участков, 23:40:0410052:123, 23:40:0410052:1684, планируемых к застройке; устройство организованного въезда на оба участка планируется со стороны ул. Генералова (по состоянию на 18.03.2024)

**Земельный участок 23:40:0410052:1684**

Исследуемый земельный участок с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 имеет форму прямоугольной трапеции, состоит из 5 поворотных точек, не создающих острые углы (рис. 3). Стороны участка согласно предоставленным Заказчиками ГПЗУ № РФ-23-3-03-0-00-2023-12949-0 от 17.08.2023 (листы 1, 3), схеме раздела, выпискам из ЕГРН, исполнительной съемке территории и плану размещения зданий с привязкой к границам земельных участков, имеют следующие линейные размеры: ширина с юго-западной стороны участка (лицевая граница; со стороны ул. Генералова — территории общего пользования, кадастровый номер 23:40:0000000:4050, вид разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть») составляет 15.09 м (13.35+1.74); с северо-западной стороны участка 15.96 м (боковая граница; со стороны ул. Лютенко — территории общего пользования, кадастровый номер 23:40:0000000:4050; с северо-восточной стороны участка 14.59 м (задняя граница участка; межевая граница с земельным участком, имеющим адрес: ул. Лютенко, з/у 4, кадастровый номер 23:40:0410052:124); с юго-восточной стороны участка 19.77 м (граница со смежным земельным участком, имеющим кадастровый номер

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		17

23:40:0410052:123). Согласно данным кадастрового учета, площадь земельного участка 262 кв. м.

Рельеф участка ровный, с естественным небольшим уклоном поверхности, направленным от северо-восточной части участка (от поворотной точки 3, имеющей максимальную высотную отметку +50.18 мБС) к юго-западной части (к поворотной точке 1, имеющей минимальную высотную отметку +49.21 мБС).

Участок по периметру не огорожен (фото 1). Благоустройство территории отсутствует.

#### **4.3. Технологическое присоединение объектов строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**

Холодное водоснабжение земельного участка 23:40:0410052:123

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения № 1153ТУ-ФЛ от 22.12.2023, выданы ООО «КВГ» на основании заявления вх. № 12/08/8968 от 15.12.2023; заявитель: Микаелян Осеп Оганесович.

Причина обращения: подключение к централизованным сетям водоснабжения в связи с новым строительством (для получения разрешения на строительство) на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0410052:123 площадью 256±8 кв. м. Объект: проектируемый жилой дом, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Генералова, 22.

Срок действия условий на подключение: 3 года.

Холодное водоснабжение земельного участка 23:40:0410052:1684

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе холодного водоснабжения № 1151 от 20.12.2023, выданы ООО «КВГ» на основании заявления вх. № 12/08/8950 от 14.12.2023; заявитель: Микаелян Артур Осепович.

Причина обращения: подключение к централизованным сетям водоснабжения в связи с новым строительством (для получения разрешения на строительство) на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 площадью 262±6 кв. м. Объект: проектируемый жилой дом, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Генералова<sup>2</sup>.

Срок действия условий на подключение: 3 года.

Водоотведение земельного участка 23:40:0410052:123

Технические условия на подключение (технологическое присоединение) к централизованной системе водоотведения № 1154ТУ-ФЛ от 22.12.2023, выданы ООО «КВГ» на основании заявления вх. № 12/08/8968 от 15.12.2023; заявитель: Микаелян Осеп Оганесович.

<sup>2</sup> На момент выпуска заключения объекту присвоен адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Лютенко, 2.

									Лист
ЭМ	Лист	№ докум.	Подп.	Дата					18

Границы охранной зоны установлены на расстоянии 2 м по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении, согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160, указаны в подп. «а» Приложения к указанному документу).

**Действующие ограничения хозяйственной деятельности в границах охранной зоны ЗОУИТ 23:40-6.700 (выдержки)**

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе (выдержки): б) проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 т.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещаются (сокращенно): а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4.5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0.3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0.45 м), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

Без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается (сокращенно): а) размещать рынки, торговые точки, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

Таким образом, использование земельных участков в соответствии с разрешенным видом использования «Для индивидуального жилищного строительства» и размещение на участке объектов индивидуального жилищного строительства возможны при учете и неукоснительном следовании действующим ограничениям хозяйственной деятельности в границах охранной зоны инженерных коммуникаций ЗОУИТ 23:40-6.700.

Отдельные виды хозяйственной деятельности на части земельных участков, входящих в границы охранной зоны инженерных коммуникаций ЗОУИТ 23:40-6.700, требуют согласования с сетевыми организациями, осуществляющими эксплуатацию данного участка электросетей.

					Лист
Лист	№ докум	Подп.	Дата		28

**6. СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ НОРМАМ И ТРЕБОВАНИЯМ**

**6.1. Соответствие размеров земельных участков  
градостроительным нормам**

Действующими *Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик* для разрешенного вида использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства» установлен предельный минимальный размер земельного участка 300 кв. м.

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123 площадью 256 кв. м, 23:40:0410052:1684 площадью 262 кв. м, образованные на основании решения Геленджикского городского суда Краснодарского края от 24.10.2023 по делу № 2–3744/2023, меньше установленных градостроительным регламентом (ПЗЗ г. Геленджика) минимальных размеров земельных участков (менее 300 кв. м).

Согласно ч. 1 ст. 11 ПЗЗ г. Геленджика правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с действующими *Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края* (утв. приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78; с изм. на 26.02.2024) (далее сокр. — Нормативы градостроительного проектирования края или НПП КК), согласно таблице 42 НПП КК, устанавливающей предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-, двухквартирных и многоквартирных жилых домов (строка: тип территории А — отдельные жилые образования в структуре городских округов и городских поселений:

- тип дома — одно-, двухквартирные дома в застройке усадебного типа, включая площадь застройки; функционально-типологические признаки участка — садоводство или цветочное хозяйство, отдых), минимальная площадь земельного участка составляет 0.04 га (400 кв. м), максимальная 0.20 га (2000 кв. м);
- тип дома — одно-, двух- или четырехквартирные дома в застройке коттеджного типа, в том числе в условиях реконструкции, включая площадь застройки; функционально-типологические признаки участка — садоводство или цветочное хозяйство, отдых), минимальная площадь земельного участка составляет 0.02 га (200 кв. м), максимальная 0.040 га (400 кв. м).

									Лист
Лист	№ докум	Подп.	Дата						29

Согласно п. 4.2.49 НГП КК предельные размеры земельных участков для усадебных, одно-, двухквартирных домов блокированного и секционного типа устанавливаются также органами местного самоуправления в зависимости от особенностей градостроительной ситуации, типа жилых домов и других местных особенностей.

В соответствии с действующими *Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик* (утв. решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 26.06.2012 № 769; с изм. и доп., вступившими в силу с 29.07.2022) (далее сокр. — *Нормативы градостроительного проектирования Геленджика* или НГП г. Геленджика), согласно п. 2.2.2 и п. 2.2.3 жилищное строительство в зоне низкоплотной малоэтажной жилой застройки — 25–50 чел./га ведется индивидуальными домами усадебного типа либо коттеджного типа без выделения приусадебного земельного участка или с участком площадью от 0.05 га (500 кв. м) до 0.1 га (1000 кв. м).

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123 площадью 256 кв. м и 23:40:0410052:1684 площадью 262 кв. м имеют площади менее рекомендованных НГП г. Геленджика величин (менее 500 кв. м).

Размеры земельных участков также согласуются с рекомендациями Приложения В «Размеры приусадебных и приквартирных участков» свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (с Изменениями N 1, 2), рекомендующего выделение земельных участков для застройки усадебного типа площадью от 200 до 400 кв. м (от 0.02 га до 0.04 га) при одно-, двух- или четырехквартирных домах в застройке коттеджного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов.

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 23:40:0410052:123 имеет ширину 12.56 м по лицевой границе, являющейся смежной территории общего пользования (со стороны ул. Генералова), что при учете минимально допустимых отступов от межевых границ с соседними участками устанавливает существенное ограничение на ширину возводимого здания — не более  $12.56 - (3.0 + 3.0) = 6.56$  м.

Ширина земельного участка с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 по лицевой границе, являющейся смежной территории общего пользования со стороны ул. Генералова), составляет 15.09 м ( $13.35 + 1.74$ ), что в связи с необходимостью выдержать минимально допустимые отступы здания от обеих межевых границ (от красных линий с территорией общего пользования ул. Генералова и ул. Лютенко) не менее чем по 5.0 м приводит к ограничению на ширину возводимого здания — не более  $15.09 - (5.0 + 3.0) = 7.09$  м. Это обстоятельство накладывает существенные ограничения для застройщика на площадь области допустимой застройки и ограничивает тем самым возможности создания современных эстетичных зданий, организацию функциональных и комфортных пространств жилых домов.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		30



Следовательно, размеры земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123, 23:40:0410052:1684 и их форма (соотношение длины к ширине) *не удовлетворяют совокупности нормативно-расчетных показателей*, поэтому участки являются *неблагоприятными для застройки*. Возведение объектов капитального строительства в границах мест допустимого размещения строений, сооружений, определяемых минимальными расстояниями (отступами) от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы) и от границ смежных земельных участков, *связано с существенными ограничениями на возможную ширину лицевого фасада индивидуального жилого дома, а, следовательно, и с ограничениями на конфигурацию (пропорции) внутренних помещений*.

Указанные существенные ограничения приведут к уменьшению возможностей объемно-планировочной организации зданий, нерациональному планированию внутренних помещений домов, усложнению или невозможности реализации функциональных и конструктивных элементов, обеспечивающих связь внутренних помещений (таких как коридоры, лестницы), следовательно, приведут к ухудшению функциональной взаимосвязи помещений, ухудшению эргономики возводимого строения и к невозможности эффективно использовать жилое пространство.

#### **6.2. Возможность размещения индивидуальных жилых домов на земельных участках с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства**

При этом, согласно указанным Нормативам градостроительного проектирования г. Геленджика, подп. 2 п. 2.2.29 ч. 2 «Нормативы градостроительного проектирования селитебной территории», по санитарно-бытовым условиям до границы соседнего приквартирного участка *в сложившейся застройке, при ширине застраиваемого земельного участка 12 м и менее*, в случае строительства 3-х этажного жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка должен составлять *не менее 2.0 м* при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м, минимальный отступ от других построек (бани, гаража и других) — 1 м.

Действующие Правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик допускают отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке при предоставлении соответствующего обоснования, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов (п. 4.6 ст. 32, глава 9), что согласуется с Нормативами градостроительного проектирования,

							Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подп.	Дата			31

также допускающими изменение требований к расстояниям до границы соседнего участка (их уменьшение) в сложившейся застройке,.

Согласно п. 4.2, п. 4.12 ст. 32 (глава 9) ПЗЗ г. Геленджика допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному 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.

Указание на возможность отклонений от предельных параметров разрешенного строительства также содержит свод правил СП 42.13330.2016 — согласно п. 7.1 раздела 7 «Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон», в условиях реконструкции, а также в других сложных градостроительных условиях указанные в ст. 32 (глава 9) ПЗЗ г. Геленджика расстояния (отступы) *могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований.*

В соответствии с действующей ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

### **6.3. Краткая характеристика планируемых к возведению индивидуальных жилых домов**

Путем исследования и анализа предоставленных Заказчиками документов выявлено следующее:

#### **Геометрические параметры зданий**

Планируемые к возведению объекты капитального строительства — индивидуальные жилые дома сложной формы в плане, близкой к прямоугольной, имеющие функционально схожие, незначительно различающиеся размерами помещений объемно-планировочные решения. Размеры зданий, планируемых к строительству, площадь застройки составят (сведены в табл. 3):

- для участка с кадастровым номером 23:40:0410052:123 (ул. Генералова, 22): 9.33×11.60 кв. м (максимальные линейные размеры контура), этажность — 3 этажа (первый, второй и мансардный этажи), высота не более 20.00 м (планируемая — 12 м), количество

									Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата					32

квалификационный аттестат: 23-12-1075, дата выдачи: 25.12.2012 (электронный образ документа на 1 листе).

8. Заключение кадастрового инженера о правомочности осуществления собственником земельного участка Микаеляном Артуром Осеповичем строительства объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 площадью 262 кв. м, имеющем местоположение: Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Лютенко, 2, при наличии ранее выданных согласований; подготовлено и выдано 28.12.2023 кадастровым инженером ИП Вальтер Виктория Владимировна, ИНН 230404205142, ОГРНИП 319237500073191; член СРО Союз «Кадастровые инженеры», номер записи в ГРКИ: 23848; квалификационный аттестат: 23-12-1075, дата выдачи: 25.12.2012 (электронный образ документа на 1 листе).

9. Эскизное предложение по застройке земельных участков угол ул. Генералова / ул. Лютенко в городе-курорте Геленджик (описание внешнего облика объектов капитального строительства (электронный образ документа на 3 листах).

10. План размещения зданий с привязкой к границам земельных участков угол ул. Генералова / ул. Лютенко в городе-курорте Геленджик) М 1:150, поэтажные планы зданий М 1:100 (план на отм. 0.000; план второго этажа на отм. 3.400; план мансардного этажа на отм. 6.700) (электронный образ документа на 3 листах).

11. Нотариально удостоверенное заявление от 07.06.2024, зарегистрированный номер в реестре № 23/130-н/23-2024-2-703, о согласии, предоставленном гр. Микаеляном Оганесом Осеповичем, доверенным лицом гр. Микаеляна Осепы Оганесовича (собственника земельного участка с кадастровым номером 23:40:0410052:123, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Генералова, 22), на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства — жилого дома этажностью не выше трех этажей, любой площадью застройки в пределах градостроительных норм, с возможностью отклонения от предельно допустимых параметров строительства и расположением его по границе (меже) с принадлежащим доверителю на праве собственности земельным участком, ввод в эксплуатацию и государственную регистрацию права собственности на возведенное здание гр. Микаеляну Артуру Осеповичу, на принадлежащем ему земельном участке с кадастровым номером 23:40:0410052:1684, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Лютенко, 2 (электронный образ документа на 1 листе).

						Лист
Изм	Лист	№ докум	Подп.	Дата		7

12. Нотариально удостоверенное заявление от 07.06.2024, зарегистрированный номер в реестре № 23/130-н/23-2024-2-702, о согласии, предоставленном гр. Микаеляном Артуром Осеповичем (собственником земельного участка с кадастровым номером 23:40:0410052:1684, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Лютенко, 2), на строительство, реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства — жилого дома этажностью не выше трех этажей, любой площадью застройки в пределах градостроительных норм, с возможностью отклонения от предельно допустимых параметров строительства и расположением его по границе (меже) с принадлежащим ему на праве собственности земельным участком, ввод в эксплуатацию и государственную регистрацию права собственности на возведенное здание, гр. Микаеляну Осепу Оганесовичу, на принадлежащем ему земельном участке с кадастровым номером 23:40:0410052:123, расположенном по адресу Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Генералова, 22 (электронный образ документа на 1 листе).

13. Ответ управления государственной охраны культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-15-19029/23 от 01.11.2023 на вх. № 78-18126/23-0 от 10.10.2023 «О рассмотрении заявления Микаеляна Артура Осеповича о предоставлении информации об объектах культурного наследия, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0410052:123 площадью 518 кв. м, вид разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», по адресу: Краснодарский край, город-курорт Геленджик, ул. Генералова, 22», содержащий информацию о возможности использования участка для целей индивидуального жилищного строительства при условии выполнения требований действующего законодательства (электронный образ документа на 3 листах).

## 2. ДАННЫЕ ЭКСПЕРТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

### 2.1. Сведения об организации

Общество с ограниченной ответственностью «Архстройпроект» (сокращенное наименование: ООО «АСП»); ОГРН 1022300772526; ИНН 2304036757

*Юридический адрес:*

353460, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Киевская, д. 47А, офисы 16, 17, 19

*Электронные средства связи:*

телефон: +7 (86141) 3-41-50; e-mail: asp.gel@mail.ru

						Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8

Член саморегулируемой организации Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» (регистрационный номер записи в реестре саморегулируемой организации № 283, дата включения 28.06.2022), номер записи СРО в Государственном реестре саморегулируемых организаций (ГРСО): СРО-П-034-12102009).

Имеет право члена СРО на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса в отношении объектов капитального строительства с 28 июня 2022 г. Имеет членство в НОПРИЗ. Имеет сотрудников, прошедших независимую оценку квалификации, сведения о которых представлены в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования (НРС).

## 2.2. Сведения об эксперте

Чурина Наталья Евгеньевна — главный инженер, инженер-конструктор, высшее образование по специальности «Промышленное и гражданское строительство», квалификация: инженер-строитель. Стаж работы в области инженерно-строительного проектирования и обследования объектов строительства более 40 лет.

## 3. МЕТОДЫ ЭКСПЕРТНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ

При выполнении заключения проводилось исследование объектов земельных отношений (земельных участков) в части проверки возможных (допустимых) способов их использования в целях создания (возведения) объектов строительства на основании:

- документов, предоставляемых заказчиком (заказчиками) исследования, подготовленных в результате проведения землеустройства;
- проектной и рабочей документации, предоставляемой заказчиком (заказчиками) исследования, разработанной в ходе архитектурно-строительного проектирования (при наличии);
- сведений и данных, полученных заказчиком (заказчиками) исследования путем запроса у органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, являющихся операторами государственных и муниципальных информационных систем, владельцев архивных фондов;
- сведений из официальных источников; информации из открытых и общедоступных информационных ресурсов (фонды данных государственного землеустройства, данные государственной статистики);

						Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9



Рис. 1. Местоположение земельных участков, предполагаемых к застройке в соответствии с разрешенным видом использования, на карте города-курорта Геленджик (отмечено знаком)

Таблица 2. Основные учетные характеристики земельных участков

Кадастровый номер земельного участка	23:40:0410052:123
Месторасположение участка	Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Генералова, 22
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь уточненная	256±8 кв. м (0.0256 га)

Кадастровый номер земельного участка	23:40:0410052:1684
Месторасположение участка	Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Лютенко, 2
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь уточненная	262±6 кв. м (0.0262 га)

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 15.05.2024 № 91; далее сокр. — ПЗЗ г. Геленджика) участок относится к зоне малоэтажной жилой застройки (Ж1.2) — преимущественно малоэтажными, не более 3-х надземных этажей, отдельно стоящими индивидуальными жилыми домами, домами блокированной застройки, объектами обслуживания жилой застройки, с приусадебными земельными участками с сопутствующим им видом использования; плотность населения низкая — 20–50 чел./га (рис. 2).



Рис. 2. Карта градостроительного зонирования г. Геленджика в месте расположения земельных участков (отмечено знаком)

Согласно части III ПЗЗ г. Геленджика, главе 9 «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков...», зона малоэтажной жилой застройки Ж1.2 предназначена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных или блокированных жилых домов усадебного типа, а также отдельно стоящих многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 3 этажей.

Статья 32 главы 9 «Ж1.2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами» ПЗЗ г. Геленджика устанавливает основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для индивидуального жилищного строительства:

Нормированный предел огнестойкости противопожарных преград (наружных противопожарных стен) 1-го типа согласно требованиям ст. 88 федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» составляет не менее REI 150 (табл. 23 закона), то есть независимо от того, какое из предельных состояний наступит ранее, в течение 150 мин преграды должны сохранять несущую способность и целостность, не пропуская высокотемпературный тепловой поток, открытое пламя и дымовые газы в смежные пожарные отсеки, части здания.

Поскольку согласно ч. 13 ст. 88 противопожарные экраны должны выполняться из материалов группы горючести НГ, необходимо удостовериться, что в качестве негорючих материалов в конструкции соседнего здания использованы бетоны (железобетоны), строительные растворы, штукатурки, глиняные, керамические, керамогранитные и силикатные изделия (кирпичи, камни, блоки, плиты, панели из твердых глин, получаемые путем обжига при высоких температурах, и др.), за исключением материалов, изготавливаемых с применением полимерного и (или) органического вяжущего заполнителей и фибры.

При выборе и применении материалов для противопожарных стен (перегородок, перекрытий) 1-го типа следует учитывать особенность полнотелых керамических блоков: при том, что они имеют повышенный предел огнестойкости, при пожарах сохраняют прочность и не склонны к оплавлению.

Перечисленные требования и показатели должны приниматься на стадии проектирования объекта строительства и обеспечиваться проектировщиком путем выбора надлежащих конструктивных решений и применением соответствующих требуемому уровню противопожарной защиты материалам.

Поскольку проектирование противопожарных мероприятий не входит в цели выпуска настоящего заключения, указания на технические требования и применение строительных материалов приводятся *исключительно в качестве информационной справки о возможностях и способах обеспечения соответствия зданий противопожарным нормативам*. Предоставленные рекомендации по применению материалов не заменяют собой процессы, направленные на ограничение распространения пожара и на защиту ограждающих конструкций, разрабатываемые и реализуемые при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов защиты, и приводятся в целях установления (приведения) параметров возводимого строения в соответствие противопожарным нормативам.

## 7.2. Подъезд пожарных автомобилей

Подъезд пожарных автомобилей к жилым зданиям в соответствии с п. 8.1 б свода правил СП 4.13130.2013 должен быть обеспечен по всей длине с одной продольной стороны при условии, что оконные проемы всех помещений выходят на сторону пожарного подъезда либо все помещения

						Лист
Изм	Лист	№ докум	Подп	Дата		45



имеют двустороннюю ориентацию. Указанное требование будет выполнено при планируемом размещении зданий, поскольку юго-западные (главные) фасады планируемых к возведению жилых домов на обоих участках: с кадастровыми номерами 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2) и 23:40:0410052:123 (ул. Генералова, 22) и отдельные помещения зданий имеют выходы на улицу Генералова; Дополнительно к этому боковой (северо-западный) фасад здания на застраиваемом участке с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2) выходит на улицу Лютенко.

Согласно п. 8.6 указанного свода правил ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3.5 м при высоте зданий или сооружений до 13.0 м включительно. Рассматривая параметры функционально-планировочной организации улиц в окрестности исследуемых участков (см. строки 869, 878 таблицы № 2 Приложения № 3 КСОДД муниципального образования город-курорт Геленджик [10] и фото 7–9 в данном заключении), а именно:

улица Лютенко (идентификационный номер 03408ОПМГ00877):

- категория дороги IV (автодорога местного значения общего пользования, год образования — 2019) — улицы в зонах жилой застройки (соответствует табл. 11.1а, 11.2а свода правил СП 42.13330.2016), автомобильный трафик — низкой интенсивности;
- протяженность улицы: 373 м;
- число полос движения — 2, ширина одной полосы движения — не менее 3.0 м (3.0...3.5), т. е. ширина дороги не менее  $2 \times 3,0 = 6$  м;
- пешеходные части улицы — с обеих сторон в уровне проезжей части, длина пешеходной части улицы (для каждой из сторон улицы) — более 100 м, ширина газона — 1.0...1.5 м (для каждой из сторон улицы),

улица Генералова (идентификационный номер 03408ОПМГ00886):

- категория дороги IV (автодорога местного значения общего пользования, год образования — 2019) — улицы в зонах жилой застройки (соответствует табл. 11.1а, 11.2а свода правил СП 42.13330.2016), автомобильный трафик — низкой интенсивности;
- протяженность улицы: 958 м;
- число полос движения — 2, ширина одной полосы движения — не менее 3.0 м (3.0...3.5), т. е. ширина дороги не менее  $2 \times 3,0 = 6$  м;
- пешеходные части улицы — с обеих сторон в уровне проезжей части, длина пешеходной части улицы (для каждой из сторон улицы) — более 100 м, ширина газона — 1.0...1.5 м (для каждой из сторон улицы),

приходим к выводу, что с учетом отсутствия ограждений и иных препятствий, будет обеспечен беспрепятственный подъезд к возводимым жилым домам и маневрирование основных и специальных пожарных машин.

Кроме того, расстояние между противоположными сторонами улиц составляет  $2 \times 3,0 + 2 \times (1,5 + 2,0) \sim 13,0$  м минимум, таким образом полностью выполняются условия на противопожарные расстояния (разрывы) между

					Лист
Взм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	46

зданиями (строениями), расположенными на противоположных сторонах улицы, предусмотренные табл. 1 свода правил СП 4.13130.2013.

Перечисленные противопожарные требования к подъезду пожарных автомобилей выполняются, поскольку улица, на которую выходят главные фасады планируемых к возведению зданий (индивидуальных жилых домов), имеет ширину не менее 3.5 м.

### Выводы

Планируемые к возведению объекты капитального строительства — индивидуальные жилые дома, не выходят за линию сложившейся застройки кадастрового квартала. Размещение планируемых к возведению индивидуальных жилых домов на территории земельных участков будет соответствовать действующим отраслевым стандартам и актам нормирования, не будет ущемлять интересы третьих лиц, а именно:

**I.** Площади земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123 (площадью 256 кв. м; ул. Генералова, 22), 23:40:0410052:1684 (площадью 262 кв. м; ул. Лютенко, 2), предполагаемых к застройке, *меньше нормативно-расчетных показателей (300 кв. м, 400 кв. м для вновь образуемых), установленных Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик (в действующей редакции) для разрешенного вида использования, условно удовлетворяют условиям Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (утв. приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78; в действующей редакции), которые согласованы с рекомендациями Приложения В свода правил СП 42.13330.2016 в части предельных размеров площади участка и допустимого типа застройки — дома в застройке коттеджного типа.*

**II.** Размеры земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123 (ул. Генералова, 22), 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2) и их форма (соотношение длины к ширине, длина фасада участка близка к 12 м) по отдельности удовлетворяют нормативно-расчетным показателям, однако в комплексе являются неблагоприятными для застройки (обоснование приведено в разделе 6.1 данного заключения):

– ширина лицевого фасада (со стороны ул. Генералова) земельного участка с кадастровым номером 23:40:0410052:123 (ул. Генералова, 22) составляет величину 15.09 м, близкую к предельной величине 12 м, что приводит с учетом площади земельного участка, которая менее минимальной величины нормативно-расчетных показателей, а также с учетом требований к минимально допустимым отступам от межевых границ с соседними участками, к существенному ограничению на возможные размеры возводимого здания;

					Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	47

– возможная ширина главного фасада индивидуального жилого дома, планируемого к размещению на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2), из-за наличия двух границ участка, смежных с территорией общего пользования, с учетом требований к минимально допустимым отступам от этих межевых границ не менее 5 м, устанавливает существенные ограничения на ширину возводимого здания и приводит к ограничениям на конфигурацию (пропорции) внутренних жилых помещений.

В соответствии с действующей ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

**III.** Планируемое размещение индивидуальных жилых домов на застраиваемых земельных участках с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123 (ул. Генералова, 22), 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2) в целом соответствует параметрам разрешенного строительства в части минимальных расстояний (отступов) от территорий общего пользования (ул. Лютенко), а также от зданий, строений, сооружений до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках. При этом отдельные минимальные отступы от межевых границ имеют отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

В области межевой границы, общей для участков с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123, 23:40:0410052:1684, предполагается размещение зданий на участках с расположением боковых стен по взаимной границе участков (общей межевой линии), то есть без отступа от межевой границы (блокировка зданий в соответствии с взаимными письменными нотариально заверенными соглашениями собственников смежных земельных участков), что является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

**IV.** Для рассматриваемой градостроительной ситуации (взаимная блокировка индивидуальных жилых домов на общей межевой границе застраиваемых земельных участков) при условии устройства боковых фасадных стен, обращенных друг к другу, как противопожарных стен 1-го типа в соответствии с п. 4.11 свода правил СП 4.13130.2013, то есть при обеспечении соответствия более высокой и широкой стены здания, сооружения (либо специально возведенной отдельно стоящей стены), обращенной к соседнему объекту защиты, либо обеих стен, обращенных друг к другу, требованиям раздела 6 свода правил СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», при условии обеспечения

						Лист
						48
Изм	Лист	№ докум	Подп	Дата		

требуемых проездов и подъездов для пожарной техники, противопожарные расстояния между этими зданиями возможно уменьшить вплоть до необходимого для блокировки зданий значения (возведение без отступа от межевой границы).

При выполнении условий на применение негорючих материалов обшивки стен и облицовки фасада, соответствующих противопожарным требованиям, а также при выполнении иных применимых обязательных требований, возводимые объекты капитального строительства — индивидуальные жилые дома будут соответствовать действующим отраслевым стандартам, нормативным документам и техническим актам нормирования, не будут представлять угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу третьих лиц, не нанесут ущерба окружающей среде.

V. Земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123 (ул. Генералова, 22), 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2) входят в границы второй зоны санитарной (горно-санитарной) охраны курорта в соответствии с границами зон санитарной охраны округа Геленджикской группы курортов.

Использование земельных участков в соответствии с разрешенным видом использования «Для индивидуального жилищного строительства» и размещение на участке жилых домов возможны при наличии подключения к централизованным системам водоснабжения и канализации, при условии выполнения требований законодательства Российской Федерации при обращении с бытовыми отходами, а также при условии выполнения иных применимых требований законодательства в области охраны окружающей среды и соответствия действующим санитарным нормам.

Застройщиками (собственниками земельных участков) представлена информация о получении технических условий на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения, водоотведения.

VI. Земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123 (ул. Генералова, 22), 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2) расположены в границах зоны охраны объектов культурного (археологического) наследия (ОКН) региональной категории охраны.

Имеется положительное решение (согласие) управления государственной охраны культурного наследия администрации Краснодарского края № 78-15-19029/23 от 01.11.2023.

Управление государственной охраны культурного наследия администрации Краснодарского края считает возможным использовать земельный участок с кадастровым номером 23:40:0410052:123 площадью 518 кв. м, а следовательно и образованные путем выдела земельные участки с

						Лист
						49
Изм	Лист	№ докум	Подп.	Дата		



Фото 6. Вид с территории застраиваемого участка ул. Генералова, 22, 23:40:0410052:123 на незастроенный участок ул. Генералова, 24, 23:40:0410052:154, имеющий общую межевую границу с застраиваемым (по состоянию на 21.03.2024)

С северо-западной стороны застраиваемый участок граничит с улицей Лютенко (территорией общего пользования) (фото 7, 8); минимальное расстояние от боковой фасадной стены планируемого к возведению индивидуального жилого дома до красной линии с ул. Лютенко составит 5.14 м, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, указанным для территориальной зоны Ж1.2.

С северо-восточной стороны к застраиваемому земельному участку с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 примыкает соседний застроенный участок (ул. Лютенко, з/у 4, кадастровый номер 23:40:0410052:124), на котором на расстоянии 4.26 м от межевой границы расположено двухэтажное жилое здание (фото 10). Окна здания на соседнем участке ориентированы на юго-запад в сторону застраиваемого участка с кадастровым номером 23:40:0410052:1684. Планируемое расстояние (отступ) от задней фасадной стены возводимого жилого дома до межевой границы с соседним участком ул. Лютенко, з/у 4 составит 3.10 м. При этом расстояние до здания на соседнем участке составит 7.36 м (3.10+4.26), что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства и противопожарным требованиям.

						Лист
						39
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

С юго-восточной стороны застраиваемый участок граничит со смежным застраиваемым земельным участком (ул. Генералова, 22, кадастровый номер 23:40:0410052:123), на котором планируется к возведению трехэтажный индивидуальный жилой дом без отступа от межевой границы (блокировка строительства). Боковые фасадные стены зданий, планируемых к возведению в области межевой границы между двумя застраиваемыми смежными участками, будут выполнены как противопожарные стены 1-го типа.



Фото 7. Вид на красные линии предполагаемых к застройке земельных участков ул. Генералова, 22, 23:40:0410052:123 и ул. Лютенко, 2, 23:40:0410052:1684 со стороны пересечения улиц Лютенко (слева) и Генералова (справа) (по состоянию на 21.03.2024)

Для пересечения участков улиц Лютенко и Генералова, где возможно попадание на дорогу с придорожной полосы людей и животных, размещение планируемого к возведению здания на участке по ул. Лютенко, 2, не приведет к ухудшению условий боковой видимости прилегающей к дороге полосы и будет соответствовать положениям раздела 5 свода правил СП 34.13330.2021 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги», условиям п. 5.3, п. 5.7 свода правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования». Условия видимости транспортных средств и пешеходов не будут нарушены.

						Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		40



Фото 10. Вид со стороны улицы Лютенко на существующее здание, размещенное на участке ул. Лютенко, з/у 4, 23:40:0410052:124, имеющее общую межевую границу с предполагаемыми к застройке земельными участками ул. Генералова, 22, 23:40:0410052:123 и ул. Лютенко, 2, 23:40:0410052:1684 (по состоянию на 18.03.2024)

Оба планируемых к возведению здания (индивидуальные жилые дома) имеют глухие противопожарные стены 1-го типа на всю высоту зданий; высота и этажность зданий на обоих застраиваемых смежных участках совпадают.

Действующие Правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик допускают отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК РФ) порядке при предоставлении соответствующего обоснования, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов (п. 4.6 ст. 32, глава 9), что согласуется с Нормативами градостроительного проектирования, также допускающими изменение требований к предельным параметрам разрешенного строительства в части отступов от границ земельного участка.

						Лист
Изн.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		42

Таким образом, согласно положениям указанных нормативных документов, предельные параметры разрешенного строительства в части минимальных отступов возводимых зданий от межевых границ и расстояний между этими зданиями, могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований.

### **6.5. Обеспеченность объектами благоустройства в границах территории земельных участков**

#### **Обеспеченность местами парковки автомобильного транспорта**

В границах каждого земельного участка предусмотрена открытая стоянка для парковки (временного хранения) личных легковых автомобилей — по 1 единице автотранспорта на каждый индивидуальный жилой дом (на одну семью).

#### **Озеленение и благоустройство территории**

Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик для зоны Ж1.2 нормативные показатели озеленения участка не установлены. Тем не менее, предполагаемые к застройке земельные участки предусматривают озеленение декоративными кустарниками, цветами и травяной газон.

Благоустройство территории земельных участков также предполагает мощение пешеходных дорожек и мест стоянки личных автомобилей тротуарной плиткой.

## **7. СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРОТИВОПОЖАРНЫМ НОРМАТИВАМ**

### **7.1. Противопожарные расстояния между размещаемыми индивидуальными жилыми домами на соседних участках**

Изменение параметров, предъявляемых к противопожарным расстояниям между строениями, возможно при устройстве брандмауэрной (противопожарной) стены строений. Параметры противопожарных стен (размеры, места сопряжения и их конструктивное исполнение, предел огнестойкости и др.) должны соответствовать требованиям к ограничению распространения пожара в зданиях, сооружениях, установленным ст. 88 федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Согласно п. 5. указанного нормативного документа, противопожарные стены должны возводиться на всю высоту здания или сооружения либо до противопожарных перекрытий 1-го типа и обеспечивать нераспространение пожара. Согласно п. 7, конструктивное исполнение мест сопряжения противопожарных стен с



другими стенами зданий и сооружений должно исключать возможность распространения пожара в обход этих преград.

Как *дополнительное обоснование противопожарного расстояния* следует учесть, что согласно разделу 5 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», и, в частности, согласно таблице 2 пункта 5.3 «Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 при организованной малоэтажной застройке», минимальные расстояния при степени огнестойкости I–III и классе конструктивной пожарной опасности С0 (организованная малоэтажная застройка; многоквартирные жилые дома) составляют 6.0 м.

Согласно п. 5.3.2 того же свода правил, *противопожарные расстояния между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20%* при условии устройства карнизов и элементов кровли со стороны стен зданий, обращенных друг к другу, из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке. Поскольку рядом стоящие боковые фасадные стены планируемых к возведению индивидуальных жилых домов, расположенные по межевой границе, не предполагают окон, не оснащаются карнизами (глухая противопожарная стена 1-го типа), расстояние от этой стены до окон строения на соседнем участке может быть уменьшено и будет соответствовать противопожарным требованиям вплоть до значения 4.8 м (6.0 м–20%).

Следует также отметить, что в случае устройства обращенных друг к другу боковых фасадных стен планируемых к возведению блокированных индивидуальных жилых домов, расположенных по межевой границе, как противопожарных стен 1-го типа в соответствии с п.4.11 свода правил СП 4.13130.2013, то есть при обеспечении соответствия более высокой и широкой стены здания, сооружения (либо специально возведенной отдельно стоящей стены), обращенной к соседнему объекту защиты, либо обеих стен, обращенных друг к другу, требованиям раздела 6 свода правил СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) *противопожарные расстояния между домами, домами и хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.*

Таким образом, для рассматриваемой градостроительной ситуации на исследуемых смежных участках, в случае блокировки индивидуальных жилых домов при условии устройства боковых фасадных стен, обращенных друг к другу, как противопожарных стен 1-го типа, *противопожарные расстояния между этими зданиями возможно уменьшить вплоть до необходимого для блокировки зданий значения (возведение без отступа от межевой границы).*

					Лист
					44
№ Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

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 записи в реестре саморегулируемой организации № 283, дата включения 28.06.2022. Имеет право на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации по договору строительного подряда.

Имеет членство в НОПРИЗ

**Заказ:** 2023-042  
**Заказчики:** Микаелян Осеп Оганесович  
Микаелян Артур Осепович

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**О ВОЗМОЖНОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ,  
ПЛАНИРУЕМЫХ К ВОЗВЕДЕНИЮ НА СМЕЖНЫХ УЧАСТКАХ  
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 23:40:0410052:123, 23:40:0410052:1684  
С МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ: Г. ГЕЛЕНДЖИК, УЛ. ГЕНЕРАЛОВА, 22 И  
УЛ. ЛЮТЕНКО, 2, С ОТКЛОНЕНИЕМ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ  
РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

*Заключение выполнено на основании взаимосогласованных заявок Заказчиков, являющихся правообладателями смежных земельных участков, в целях обоснования возможности размещения объектов капитального строительства (индивидуальных жилых домов) в границах указанных земельных участков, а также для согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства уполномоченными структурными подразделениями администрации города Геленджика.*

Директор ООО «Архстройпроект»



Бондаренко В. И.

Геленджик, 2024 г.



6.2. Возможность размещения индивидуальных жилых домов на земельных участках с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства .....	31
6.3. Краткая характеристика планируемых к возведению индивидуальных жилых домов .....	32
6.4. Размещение планируемых к возведению индивидуальных жилых домов на территории земельных участков. Соответствие параметрам разрешенного строительства .....	34
6.5. Обеспеченность объектами благоустройства в границах территории земельных участков.....	43
7. СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРОТИВОПОЖАРНЫМ НОРМАТИВАМ .....	43
7.1. Противопожарные расстояния между размещаемыми индивидуальными жилыми домами на соседних участках.....	43
7.2. Подъезд пожарных автомобилей .....	45
Выводы .....	47
Нормативно-техническая документация .....	52
Приложения .....	55

						Лист
						3
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности размещения индивидуальных жилых домов, планируемых к возведению на смежных участках с кадастровыми номерами 23:40:0410052:123, 23:40:0410052:1684 с местоположением: г. Геленджик, ул. Генералова, 22 и ул. Лютенко, 2, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства

### 1. ВВЕДЕНИЕ

#### 1.1. Основание для выпуска заключения

Настоящее заключение выполнено в результате принятия к исполнению взаимосогласованных и одновременно поданных заявок Заказчиков от 29.12.2023 (заказ № 2023–042), которые являются правообладателями смежных земельных участков:

Микаелян Осеп Оганесович, владеющий на правах собственности земельным участком с кадастровым номером 23:40:0410052:123 площадью 256 кв. м, имеющим местоположение: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Генералова, 22;

Микаелян Артур Осепович, владеющий на правах собственности земельным участком с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 площадью 262 кв. м, имеющим местоположение: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ул. Лютенко, 2.

Заключение выпущено по результатам изучения предоставленных Заказчиками правоустанавливающих, топографических и иных документов, включая эскизную документацию по объектам капитального строительства, планируемым к возведению на указанных земельных участках, а также по результатам обследования (осмотра) земельных участков.

#### 1.2. Цели выпуска заключения и ограничения использования

Настоящее заключение выполнено в целях проверки соответствия размещения зданий, планируемых к возведению в качестве индивидуальных жилых домов (представленных Заказчиками в виде описания внешнего облика, поэтажных планов зданий и плана размещения зданий с привязкой к границам земельных участков), установленным градостроительным нормам и требованиям, действующим в границах территории муниципального образования городской округ город-курорт Геленджик, а также в целях обоснования возможности размещения индивидуальных жилых домов владельцами указанных земельных участков в границах участков (категория

						Лист
Изм	Лист	№ докум	Подп	Дата		4

земель: «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», *согласования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства* объектов капитального строительства уполномоченными структурными подразделениями администрации города Геленджика и *получения разрешений* Главы муниципального образования городской округ город-курорт Геленджик на такие отклонения.

Заключение выполнено на 57 листах, включая приложения, передается Заказчикам в трех экземплярах на бумажных носителях — по одному экземпляру для каждого из Заказчиков и один экземпляр для предоставления комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования город-курорт Геленджик, и не может быть использовано для иных целей, не оговоренных в поставленной перед специалистом (экспертом) задачей.

### **1.3. Сроки проведения обследования (исследования) и состав мероприятий**

Работы по обследованию (исследованию) и выпуск заключения выполнялись с января по июнь 2024 года.

*В состав мероприятий проводимого обследования (исследования) входили:*

- изучение переданных Заказчиками материалов: правоустанавливающих документов на земельные участки, документации по планировке территории, полученной ими от органов муниципального образования город-курорт Геленджик, иных предоставленных документов;
- выезд на место обследования; визуальный осмотр земельных участков, фотографическая фиксация, контрольный замер размеров, оценка планировочной и градостроительной ситуации на месте;
- изучение переданной Заказчиками эскизной документации по объектам капитального строительства, планируемыми к возведению (индивидуальные жилые дома) в границах земельных участков по ул. Генералова, 22 и ул. Лютенко, 2 города Геленджика;
- выпуск заключения по результатам выполненных работ.

### **1.4. Сведения о рассмотренных в процессе обследования (исследования) документах**

При работе были изучены и использованы следующие материалы, предоставленные Заказчиками:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13.12.2023 б/н; кадастровый номер земельного участка: 23:40:0410052:123; правообладатель: Микаелян Осеп Оганесович; вид, номер и дата регистрации права: собственность, запись

						Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

строений на участке — 1 (индивидуальный жилой дом), площадь застройки — 110.00 кв. м;

- для участка с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2): 9.43×10.15 кв. м (максимальные линейные размеры контура), этажность — 3 этажа (первый, второй и мансардный этажи), высота не более 20.00 м (планируемая — 12 м), количество строений на участке — 1 (индивидуальный жилой дом), площадь застройки — 90.42 кв. м.

Ширина зданий со стороны фасада земельных участков (организованный въезд со стороны ул. Генералова) составит 9.33 м и 9.43 м соответственно (см. Схему планировочной организации земельных участков, с. 51).

#### Процент застройки земельных участков

Процент застройки, характеризующий интенсивность использования территории застраиваемых земельных участков составит (сведен в табл. 4):

- для участка с кадастровым номером 23:40:0410052:123 (ул. Генералова, 22) с площадью участка 256 кв. м и площадью застройки 110.00 кв. м:  $(110.00/256.00) \times 100 \sim 43\%$ ;
- для участка с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2) с площадью участка 262 кв. м и площадью застройки 90.42 кв. м:  $(90.42/262.00) \times 100 \sim 35\%$ ,

что не превышает максимальный процент застройки 50%, установленный Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны Ж1.2.

#### Сводные технико-экономические показатели

Таблица 3. Основные геометрические параметры зданий

Адрес земельного участка	Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ...	
	ул. Генералова, 22	ул. Лютенко, 2
Кадастровый номер	23:40:0410052:123	23:40:0410052:1684
Максимальные размеры контура, кв. м	9.33×11.60	9.43×10.15
Площадь застройки, кв. м	110.00	90.42
Этажность здания	3	3
в т. ч. подземных	0	0
в т. ч. мансардных	1	1
Высота, не более, м	20.00	20.00
Высота планируемая, м	12.00	12.00
Количество строений на участке	1	1

Таблица 4. Основные технико-экономические показатели застройки

Адрес земельного участка	Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ...	
	ул. Генералова, 22	ул. Лютенко, 2
Кадастровый номер	23:40:0410052:123	23:40:0410052:1684
Площадь участка, кв. м	256±8	262±6
Площадь застройки, кв. м	110.00	90.42
Процент застройки, %	43	35
формула для вычислений	$(110.00/256.00) \times 100$	$(90.42/262.00) \times 100$
результат	42.969	34.510
округление	43.0	34.5

#### 6.4. Размещение планируемых к возведению индивидуальных жилых домов на территории земельных участков. Соответствие параметрам разрешенного строительства

Размещение жилых домов на земельных участках обусловлено формой застраиваемых участков и намерением достичь рациональной конфигурации зданий и помещений в них. Земельные участки, предполагаемые к застройке, свободны от объектов строительства.

План размещения зданий с привязкой к границам земельных участков

Расстояния (отступы) по санитарно-бытовым и противопожарным условиям от планируемых к возведению зданий (индивидуальных жилых домов) до межевых границ застраиваемых земельных участков (сведены в табл. 5) составят:

Для здания на участке с кадастровым номером 23:40:0410052:123 (ул. Генералова, 22):

- расстояние от главной фасадной стены здания до юго-западной межевой границы (красная линия ул. Генералова) — от 5.20 м до 6.04 м;
- расстояние от боковой фасадной стены здания до северо-западной межевой границы (общей с участком с кадастровым номером 23:40:0410052:1684) — 0.025 м (отклонение: блокировка зданий);
- расстояние от задней фасадной стены здания до северо-восточной межевой границы (общей с участком с кадастровым номером 23:40:0410052:124) — 3.10 м;
- расстояние от боковой фасадной стены здания до юго-восточной межевой границы (общей с участком с кадастровым номером 23:40:0410052:154) — 3.10 м.



Для здания на участке с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 (ул. Лютенко, 2):

- расстояние от главной фасадной стены здания до юго-западной межевой границы (красная линия ул. Генералова) — от 5.24 м до 6.51 м;
- расстояние от боковой фасадной стены здания до северо-западной межевой границы (красная линия ул. Лютенко) — 5.14 м;
- расстояние от задней фасадной стены здания до северо-восточной межевой границы (общей с участком с кадастровым номером 23:40:0410052:124) — 3.10 м;
- расстояние от боковой фасадной стены здания до юго-восточной межевой границы (общей с участком с кадастровым номером 23:40:0410052:123) — 0.025 м (отклонение; блокировка зданий).

Следует отметить, что планируемые к возведению здания *не выходят за линию сложившейся застройки* на данном участке кадастрового квартала, то есть повторяют отступ соседних строений от пешеходной части улицы до створа условной линии фасадов. Основываясь на представленном застройщиками эскизном предложении по застройке земельных участков, которое содержит визуализацию экстерьеров (оформление фасадов) индивидуальных жилых домов, следует ожидать, что планируемые к возведению индивидуальные жилые дома поддержат единый визуальный аспект и стиль застройки, сложившийся в области улиц Лютенко и Генералова.

Таблица 5. Расстояния (отступы) от планируемых к возведению зданий до межевых границ земельных участков

Адрес земельного участка		Краснодарский край, городской округ город-курорт Геленджик, г. Геленджик, ...	
		ул. Генералова, 22	ул. Лютенко, 2
Кадастровый номер		23:40:0410052:123	23:40:0410052:1684
Расстояние от стен здания	от главной фасадной стены до юго-западной межевой границы, м	5.20...6.04 (до красной линии улицы Генералова)	5.24...6.51 (до красной линии улицы Генералова)
	от боковой фасадной стены до северо-западной межевой границы, м	0.025 <sup>†</sup> (блокировка зданий; <u>отклонение</u> )	5.14 (до красной линии улицы Лютенко)
	от задней фасадной стены до северо-восточной межевой границы, м	3.10	3.10
	от боковой фасадной стены до юго-восточной межевой границы, м	3.10	0.025 <sup>†</sup> (блокировка зданий; <u>отклонение</u> )

<sup>†</sup> Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, указанных для территориальной зоны Ж1.2 в п. 3, п. 4.1 ст. 32 ПЗЗ г. Геленджика (здания, строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5 м; проездов, переулков — не менее чем на 3 м; минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков — 3 м).

Размещение индивидуального жилого дома на участке с кадастровым номером 23:40:0410052:123, ул. Генералова, 22

С юго-западной стороны застраиваемый участок (ул. Генералова, 22, кадастровый номер 23:40:0410052:123) граничит с улицей Генералова (территорией общего пользования) (фото 2); расстояние от главной фасадной стены планируемого к возведению индивидуального жилого дома до красной линии с ул. Генералова (организованный въезд на участок) составит от 5.20 м до 6.04 м, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, указанным для территориальной зоны Ж1.2 в п. 3, п. 4.1 ст. 32 ПЗЗ г. Геленджика (строения, сооружения должны отстоять от границы земельного участка, отделяющего его от территории общего пользования (улицы), не менее чем на 5 м, проездов, переулков — не менее чем на 3 м).



Фото 2. Вид на застраиваемый участок ул. Генералова, 22, кадастровый номер 23:40:0410052:123, со стороны улицы Генералова (по состоянию на 21.03.2024)

С северо-западной стороны застраиваемый участок граничит со смежным застраиваемым земельным участком (ул. Лютенко, 2, кадастровый номер 23:40:0410052:1684), на котором планируется к возведению трехэтажный индивидуальный жилой дом без отступа от межевой границы (блокировка зданий), что является отклонением от предельных параметров разрешенного строительства. Боковые фасадные стены зданий, планируемых к возведению в

					Лист
Изн/Лист	№ докум.	Подп.	Дата		36

области межевой границы между двумя застраиваемыми смежными участками, будут выполнены как противопожарные стены 1-го типа.

С северо-восточной стороны к застраиваемому земельному участку с кадастровым номером 23:40:0410052:123 примыкает соседний застроенный участок (ул. Лютенко, з/у 4, кадастровый номер 23:40:0410052:124) (фото 3, 4) на котором на расстоянии от 4,26 м до 7,46 м от межевой границы расположено двухэтажное жилое здание. Окна здания на соседнем участке ориентированы на юго-запад в сторону застраиваемого участка (отступ) от задней фасадной стены возводимого индивидуального жилого дома до межевой границы с соседним участком ул. Лютенко, з/у 4 составит 3,10 м. При этом расстояние до здания на соседнем участке составит не менее 10,56 м (3,10+7,46), что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства и противопожарным требованиям.



Фото 3. Вид с территории застраиваемого участка ул. Генералова, 22, 23:40:0410052:123 на существующее здание, размещенное на участке ул. Лютенко, з/у 4, 23:40:0410052:124, имеющее с застраиваемым общую межевую границу (по состоянию на 21.03.2024)

					Лист
Лист	№ докум.	Подп.	Дата		37



*Фото 4 (слева). Расстояние от существующего здания, размещенного на участке ул. Лютенко, з/у 4, 23:40:0410052:124 до общей межевой границы с соседним участком ул. Генералова, 22, 23:40:0410052:123 (по состоянию на 21.03.2024)*

*Фото 5 (справа). Вид на общую межевую границу застраиваемого участка ул. Генералова, 22, 23:40:0410052:123 с незастроенным участком ул. Генералова, 24, 23:40:0410052:154 (по состоянию на 21.03.2024)*

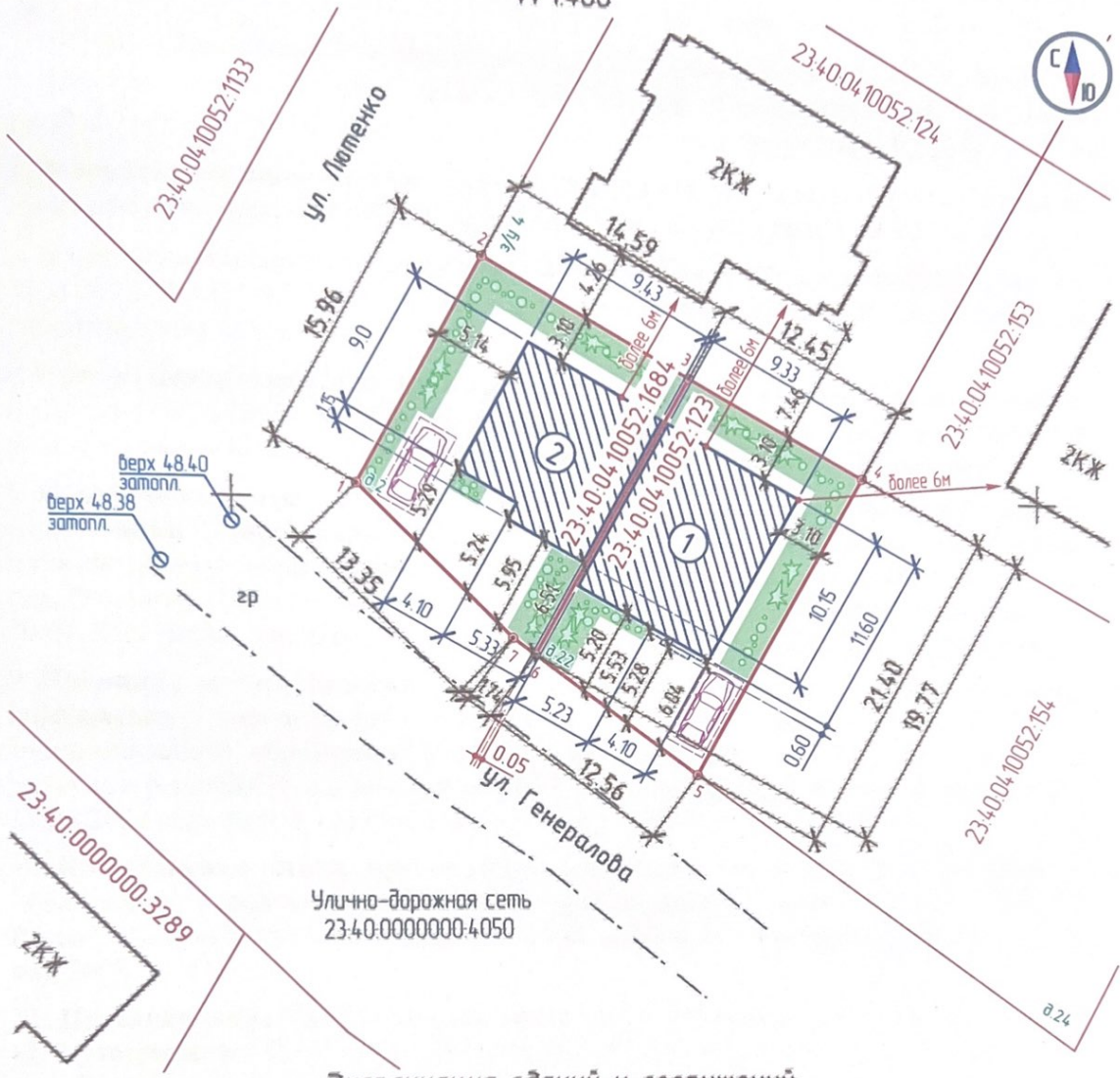
С юго-восточной стороны к застраиваемому земельному участку с кадастровым номером 23:40:0410052:123 примыкает соседний незастроенный участок (ул. Генералова, 24, кадастровый номер 23:40:0410052:154) (фото 5, 6). Планируемое расстояние (отступ) от боковой фасадной стены возводимого индивидуального жилого дома до межевой границы с соседним участком ул. Генералова, 24 составит 3.10 м, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства.

Размещение индивидуального жилого дома на участке с кадастровым номером 23:40:0410052:1684, ул. Лютенко, 2

С юго-западной стороны застраиваемый участок (ул. Лютенко, 2, 23:40:0410052:1684) граничит с улицей Генералова (территорией общего пользования) (фото 7, 9); расстояние от главной фасадной стены планируемого к возведению индивидуального жилого дома до красной линии с ул. Генералова (организованный въезд на участок) из-за особенностей формы участка составит от 5.24 м до 6.51 м, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства для территориальной зоны Ж1.2.

					Лист
					38
Изн.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	

**Схема планировочной организации земельных участков**  
 с кадастровыми номерами 23:40:04:10052:123 и 23:40:04:10052:1684, имеющих  
 местоположение: г. Геленджик, ул. Генералова, 22 и ул. Лютенко, 2, с обозначением мест  
 размещения объектов планируемого строительства (индивидуальные жилые дома)  
 М 1:400



**Экспликация зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Индивидуальный трехэтажный жилой дом	размещаемый
2	Индивидуальный трехэтажный жилой дом	размещаемый

Кадастровый номер участка 23:40:04:10052:123  
 Площадь участка 256 кв.м (0.0256 га)  
 Площадь застройки 110.0 кв.м (43.0%)  
 Заказчик: Микаелян Осеп Оганесович

Кадастровый номер участка 23:40:04:10052:1684  
 Площадь участка 262 кв.м (0.0262 га)  
 Площадь застройки 90.42 кв.м (34.5%)  
 Заказчик: Микаелян Артур Осепович

- Условные обозначения**
- Мощение плиткой тротуарной
  - Газон (травы однолетние, кустарники)
  - Границы земельного участка
  - Границы соседних участков

## НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1. **ГрК РФ — Градостроительный кодекс Российской Федерации** от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024).
2. **ЗК РФ — «Земельный кодекс Российской Федерации»** от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024, с изм. от 11.06.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024).
3. **ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации** (с изм. на 11.05.2024).
4. **ВЗК РФ — «Воздушный кодекс Российской Федерации»** от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 30.01.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024).
5. **Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»** (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2024)
6. **Закон Краснодарского края № 532-КЗ — Закон Краснодарского края** от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».
7. **Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»** (с изм. на 26.02.2024); (действующий).
8. **Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик** (утверждены решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 26.06.2012 № 769; (в ред. Решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 29.07.2022 №531, с изм. и доп., вступившими в силу с 05.08.2022); (действующие).
9. **Правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденные решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27.07.2010 № 466** (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 15.05.2024 года № 91); (действующие).
10. **Комплексная схема организации дорожного движения муниципального образования город-курорт Геленджик Краснодарского края. книга 1. [Текст]:** Разраб. ООО «Проектно-исследовательский центр». — Ставрополь : [без указ. изд-ва], 2018. — 213 с.
11. **Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»** (с изм. на 16.11.2023); (действующий).
12. **Постановление Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 № 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»;** (действующий).
13. **Федеральный закон от 23.02.1995 № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»** (с изм. на 26.05.2021); (действующий).

							Лист
							52
Изм	Лист	№ докум	Подп.	Дата			

14. СП 42.13330.2016. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (с Изменениями N 1, 2, 3); (действующий).
15. СП 13-102-2003. Свод правил. «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений»; (действующий).
16. СП 45.13330.2017. Свод правил. «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87»; (действующий).
17. СП 70.13330.2012. Свод правил. «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»; (утв. приказом Минрегиона России от 25.12.2012 № 109/ГС) (с Изменениями N 1, 3, 4); (действующий).
18. **Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ** «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. на 02.07.2013); (действующий).  
В документ вносятся изменения на основании федерального закона от 25.12.2023 № 653-ФЗ с 01.09.2024.
19. **Постановление Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815** «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985» (с изм. на 20.05.2022); (действующий).  
На основании постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2024 № 589 настоящий документ признан утратившим силу с 01.09.2024.
20. **ГОСТ 31937-2011.** Межгосударственный стандарт. «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».
21. СП 4.13130.2013. Свод правил. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с Изменениями N 1, 2, 3); (действующий).
22. **ГОСТ 7502-98.** Межгосударственный стандарт. «Рулетки измерительные металлические. Технические условия» (введен в действие постановлением Госстандарта РФ от 27.07.1999 г. № 220-ст); (действующий).
23. **Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарта) от 02.04.2020 № 687** «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»» (с изменениями на 16.06.2023); (действующий).
24. СП 116.13330.2012. Свод правил. «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003».
25. **СНКК 20-303-2002 (ТСН 20-302-2002 Краснодарского края).** Территориальные строительные нормы. «Нагрузки и воздействия. Ветровая и снеговая нагрузки».

						Лист
						53
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

26. СНКК 22-301-2000\* (ТСН 22-302-2000\* Краснодарского края).  
Территориальные строительные нормы. «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края».

27. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; (ред. от 27.12.2018).

28. Приказ Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии (Росстандарта) от 13.02.2023 № 318 «Об утверждении перечня документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»» (с изменениями на 04.04.2024); (действующий).

29. ГОСТ 30244-94. Межгосударственный стандарт. «Материалы строительные. Методы испытаний на горючесть».

30. СП 4.13130.2013. Свод правил. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с Изменениями N 1, 2, 3)

31. Информационное письмо МЧС России от 04.09.2020 № 43-6900-19 «О порядке применения свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»».

32. СНиП 21-01-97\*. Строительные нормы и правила. «Пожарная безопасность зданий и сооружений»; (с Изменениями № 1, 2).  
Зарегистрированы Росстандартом в качестве СП 112.13330.2011.

33. СП 112.13330.2011. Свод правил. «СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений»(отменен с 01.01.2021).

34. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 04.12.2017 № 53435-ОГ/08 «О применении положений СП 112.13330.2011 «СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений»».

35. СП 34.13330.2021. Свод правил. «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги»; (действующий).

36. СП 396.1325800.2018. Свод правил. «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»; (с Изменениями N 1, 2); (действующий).

Документ включен в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Росстандарта от 02.04.2020 № 687.

37. ГОСТ Р 58653-2019. Национальный стандарт РФ «Дороги автомобильные общего пользования. Пересечения и примыкания. Технические требования»; (действующий).

						Лист
						54
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		



## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия выписки от 28.06.2022 № 360 из реестра членов саморегулируемой организации Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» (Союз «РОПК» СРО), регистрационный номер записи Едином в государственном реестре саморегулируемых организаций (ГРО) СРО-П-034-12102009 — в 1 экз. на 2 листах.

2. Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах; регистрационный номер выписки № 2304036757-20240226-1144, дата формирования выписки 26.02.2024. Содержит сведения о юридическом лице, осуществляющем подготовку проектной документации: ООО «АСП», ИНН 2304036757, ОГРН 1022300772526 — в 1 экз. на 2 листах.

						Лист
						55
Изм	Лист	№ докум	Подп.	Дата		



Фото 6. Вид с территории застраиваемого участка ул. Генералова, 22, 23:40:0410052:123 на незастроенный участок ул. Генералова, 24, 23:40:0410052:154, имеющий общую межевую границу с застраиваемым (по состоянию на 21.03.2024)

С северо-западной стороны застраиваемый участок граничит с улицей Лютенко (территорией общего пользования) (фото 7, 8); минимальное расстояние от боковой фасадной стены планируемого к возведению индивидуального жилого дома до красной линии с ул. Лютенко составит 5.14 м, что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства, указанным для территориальной зоны Ж1.2.

С северо-восточной стороны к застраиваемому земельному участку с кадастровым номером 23:40:0410052:1684 примыкает соседний застроенный участок (ул. Лютенко, з/у 4, кадастровый номер 23:40:0410052:124), на котором на расстоянии 4.26 м от межевой границы расположено двухэтажное жилое здание (фото 10). Окна здания на соседнем участке ориентированы на юго-запад в сторону застраиваемого участка с кадастровым номером 23:40:0410052:1684. Планируемое расстояние (отступ) от задней фасадной стены возводимого жилого дома до межевой границы с соседним участком ул. Лютенко, з/у 4 составит 3.10 м. При этом расстояние до здания на соседнем участке составит 7.36 м (3.10+4.26), что соответствует предельным параметрам разрешенного строительства и противопожарным требованиям.

						Лист
						39
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

С юго-восточной стороны застраиваемый участок граничит со смежным застраиваемым земельным участком (ул. Генералова, 22, кадастровый номер 23:40:0410052:123), на котором планируется к возведению трехэтажный индивидуальный жилой дом без отступа от межевой границы (блокировка строительства). Боковые фасадные стены зданий, планируемых к возведению в области межевой границы между двумя застраиваемыми смежными участками, будут выполнены как противопожарные стены 1-го типа.



Фото 7. Вид на красные линии предполагаемых к застройке земельных участков ул. Генералова, 22, 23:40:0410052:123 и ул. Лютенко, 2, 23:40:0410052:1684 со стороны пересечения улиц Лютенко (слева) и Генералова (справа) (по состоянию на 21.03.2024)

Для пересечения участков улиц Лютенко и Генералова, где возможно попадание на дорогу с придорожной полосы людей и животных, размещение планируемого к возведению здания на участке по ул. Лютенко, 2, не приведет к ухудшению условий боковой видимости прилегающей к дороге полосы и будет соответствовать положениям раздела 5 свода правил СП 34.13330.2021 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги», условиям п. 5.3, п. 5.7 свода правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования». Условия видимости транспортных средств и пешеходов не будут нарушены.

						Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		40



Фото 10. Вид со стороны улицы Лютенко на существующее здание, размещенное на участке ул. Лютенко, з/у 4, 23:40:0410052:124, имеющее общую межевую границу с предполагаемыми к застройке земельными участками ул. Генералова, 22, 23:40:0410052:123 и ул. Лютенко, 2, 23:40:0410052:1684 (по состоянию на 18.03.2024)

Оба планируемых к возведению здания (индивидуальные жилые дома) имеют глухие противопожарные стены 1-го типа на всю высоту зданий; высота и этажность зданий на обоих застраиваемых смежных участках совпадают.

Действующие Правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик допускают отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК РФ) порядке при предоставлении соответствующего обоснования, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов (п. 4.6 ст. 32, глава 9), что согласуется с Нормативами градостроительного проектирования, также допускающими изменение требований к предельным параметрам разрешенного строительства в части отступов от границ земельного участка.

						Лист
Изн.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		42

Таким образом, согласно положениям указанных нормативных документов, предельные параметры разрешенного строительства в части минимальных отступов возводимых зданий от межевых границ и расстояний между этими зданиями, могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований.

### **6.5. Обеспеченность объектами благоустройства в границах территории земельных участков**

#### **Обеспеченность местами парковки автомобильного транспорта**

В границах каждого земельного участка предусмотрена открытая стоянка для парковки (временного хранения) личных легковых автомобилей — по 1 единице автотранспорта на каждый индивидуальный жилой дом (на одну семью).

#### **Озеленение и благоустройство территории**

Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик для зоны Ж1.2 нормативные показатели озеленения участка не установлены. Тем не менее, предполагаемые к застройке земельные участки предусматривают озеленение декоративными кустарниками, цветами и травяной газон.

Благоустройство территории земельных участков также предполагает мощение пешеходных дорожек и мест стоянки личных автомобилей тротуарной плиткой.

## **7. СООТВЕТСТВИЕ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРОТИВОПОЖАРНЫМ НОРМАТИВАМ**

### **7.1. Противопожарные расстояния между размещаемыми индивидуальными жилыми домами на соседних участках**

Изменение параметров, предъявляемых к противопожарным расстояниям между строениями, возможно при устройстве брандмауэрной (противопожарной) стены строений. Параметры противопожарных стен (размеры, места сопряжения и их конструктивное исполнение, предел огнестойкости и др.) должны соответствовать требованиям к ограничению распространения пожара в зданиях, сооружениях, установленным ст. 88 федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Согласно п. 5. указанного нормативного документа, противопожарные стены должны возводиться на всю высоту здания или сооружения либо до противопожарных перекрытий 1-го типа и обеспечивать нераспространение пожара. Согласно п. 7, конструктивное исполнение мест сопряжения противопожарных стен с

другими стенами зданий и сооружений должно исключать возможность распространения пожара в обход этих преград.

Как *дополнительное обоснование противопожарного расстояния* следует учесть, что согласно разделу 5 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», и, в частности, согласно таблице 2 пункта 5.3 «Требования к объектам класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 при организованной малоэтажной застройке», минимальные расстояния при степени огнестойкости I–III и классе конструктивной пожарной опасности С0 (организованная малоэтажная застройка; многоквартирные жилые дома) составляют 6.0 м.

Согласно п. 5.3.2 того же свода правил, *противопожарные расстояния между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20%* при условии устройства карнизов и элементов кровли со стороны стен зданий, обращенных друг к другу, из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке. Поскольку рядом стоящие боковые фасадные стены планируемых к возведению индивидуальных жилых домов, расположенные по межевой границе, не предполагают окон, не оснащаются карнизами (глухая противопожарная стена 1-го типа), расстояние от этой стены до окон строения на соседнем участке может быть уменьшено и будет соответствовать противопожарным требованиям вплоть до значения 4.8 м (6.0 м–20%).

Следует также отметить, что в случае устройства обращенных друг к другу боковых фасадных стен планируемых к возведению блокированных индивидуальных жилых домов, расположенных по межевой границе, как противопожарных стен 1-го типа в соответствии с п.4.11 свода правил СП 4.13130.2013, то есть при обеспечении соответствия более высокой и широкой стены здания, сооружения (либо специально возведенной отдельно стоящей стены), обращенной к соседнему объекту защиты, либо обеих стен, обращенных друг к другу, требованиям раздела 6 свода правил СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) *противопожарные расстояния между домами, домами и хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.*

Таким образом, для рассматриваемой градостроительной ситуации на исследуемых смежных участках, в случае блокировки индивидуальных жилых домов при условии устройства боковых фасадных стен, обращенных друг к другу, как противопожарных стен 1-го типа, *противопожарные расстояния между этими зданиями возможно уменьшить вплоть до необходимого для блокировки зданий значения (возведение без отступа от межевой границы).*

					Лист
					44
№ Лист	№ докум.	Подп.	Дата		