



ЦЕНТР СОДЕЙСТВИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВУ И
ИНВЕСТИЦИЯМ

Офис в Новороссийске: ул. Энгельса, 7/16а, оф. 208, 240.
Офис в Сочи: ул. Советская, д. 40, оф. 13.
ИНН 2315207154,
centrssi@yandex.ru,
8(938)426-56-76,
8(926)589-74-55

Ассоциация проектировщиков саморегулируемая организация «Объединение проектных организаций «ЭкспертПроект».
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-182-02042013.
Ассоциация «Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство инженеров-изыскателей «ГЕОБАЛТ».
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-038-25122012.
Идентификационный номер в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования П-129668.

ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления условно-разрешенного
вида разрешенного использования земельного участка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого условно-разрешенного вида
использования требованиям технических регламентов.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК
/ТЕРРИТОРИЯ

Земельный участок с кадастровым номером
23:40:0408035:446.
Площадь 144 кв. м.

АДРЕС

Краснодарский край, г. Геленджик,
ул. Островского, д. 63.

ЗАКАЗЧИК

Зеленский Дмитрий Иванович.

0524-ВРИ-03

Новороссийск, 2024 г.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



ЦЕНТР СОДЕЙСТВИЯ
СТРОИТЕЛЬСТВУ И
ИНВЕСТИЦИЯМ

Офис в Новороссийске: ул. Энгельса, 7/16а, оф. 208, 240.

Офис в Сочи: ул. Советская, д. 40, оф. 13.

ИНН 2315207154.

centrssi@yandex.ru,

8(938)426-56-76,

8(926)589-74-55

Ассоциация проектировщиков саморегулируемая организация «Объединение проектных организаций «ЭкспертПроект».

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-182-02042013.

Ассоциация «Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство инженеров-изыскателей «ГЕОБАЛТ».

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-038-25122012.

Идентификационный номер в Национальном реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования П-129668.

ОБОСНОВАНИЕ

возможности предоставления условно-разрешенного
вида разрешенного использования земельного участка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии запрашиваемого условно-разрешенного вида
использования требованиям технических регламентов.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК
/ТЕРРИТОРИЯ

Земельный участок с кадастровым номером
23:40:0408035:446.
Площадь 144 кв. м.

АДРЕС

Краснодарский край, г. Геленджик,
ул. Островского, д. 63.

ЗАКАЗЧИК

Зеленский Дмитрий Иванович.

0524-ВРИ-03

Генеральный директор



С. Н. Якушев.

Новороссийск, 2024 г.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Оглавление

1. Характеристика территории.....3

2. Существующее положение (скриншот из публичной кадастровой карты).....4

3. Существующее положение территории по аэрофотосъёмке.....5

4. Сведения из Правил землепользования и застройки.....6

5. Сведения о расположении земельного участка в зонах с особым использованием территории (ЗОУИТ).....7

6. Сведения об инженерных коммуникациях и иных объектах.....8

7. Схема планировочной организации земельного участка.....9

8. Обоснование возможности установления испрашиваемого условно-разрешенного вида использования.....10

9. Эскизный проект.....11

10. Заключение.....12

11. Приложение.....13

Согласованно	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0524-ВРИ-03

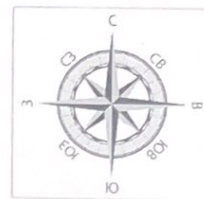
Лист

1. Характеристика территории.

Существующий вид разрешенного использования участка/ОКС:
 Для индивидуального жилищного строительства.
 Планируемый вид разрешенного использования участка/ОКС:
 Стоянки транспортных средств (код 4.9.2).

Территория в составе:
 Земельный участок с кадастровым номером 23:40:0408035:446.
 Площадь 144 кв. м.
 Категория: земли населённых пунктов.
 Вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства.
 Зарегистрированный объект капитального строительства на земельном участке:
 нет.
 Правообладатель: Зеленский Дмитрий Иванович.
 Вид права: собственность, номер государственной регистрации:
 23:40:0408035:446-23/231/2024-1, с 24.04.2024 г.
 Ограничения прав: не зарегистрировано.
 Адрес по документам: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Островского, д. 63.

Территория граничит:
 с северо-востока земельный участок с кадастровым номером
 23:40:0408035:30 индивидуальное жилищное строительство;
 с юго-востока территория общего пользования ул. Пионерская;
 с юго-запада земельный участок с кадастровым номером
 23:40:0408035:132/2 гостиничное обслуживание, общественное питание;
 с северо-запада земельный участок, границы которого не уставлены в
 соответствии с требованиями земельного законодательства.



Согласованно			
Взам. И/вз. №			
Подп. и дата			
И/вз. № подл.			

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0524-ВРИ-03

Лист

2. Существующее положение (скриншот из публичной кадастровой карты)

Земельный участок 23:40:0408035:446

Для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК →



Информация

Услуги

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 23:40:0408035:446

Кадастровый квартал: 23:40:0408035

Адрес: -

Площадь уточненная: 144 кв. м

Статус: Ученный

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства

Форма собственности: -

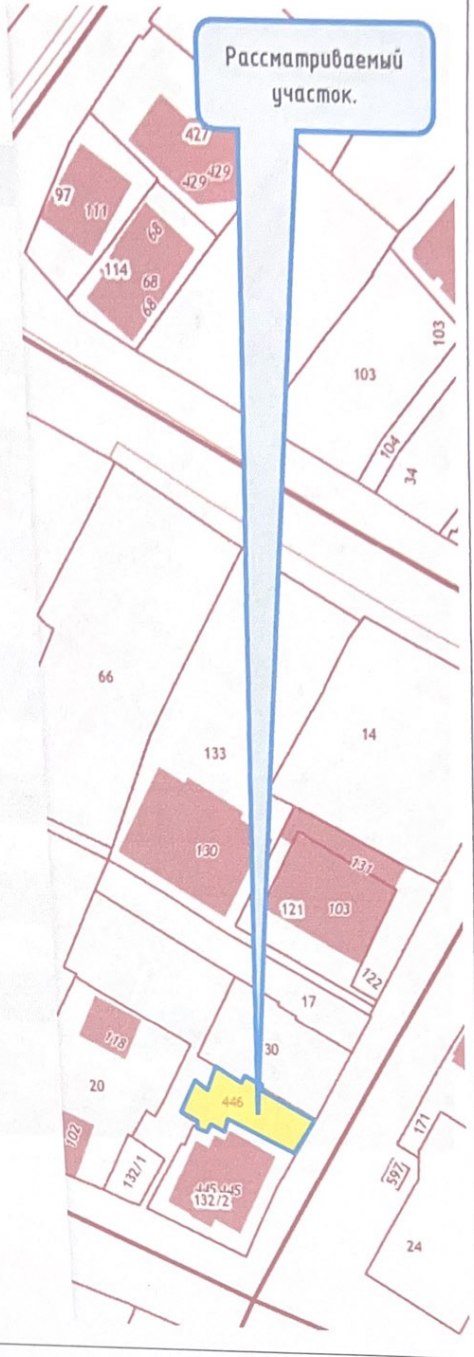
Кадастровая стоимость: 1 920 049,92 руб.

дата определения: 01.01.2022

дата утверждения: -

дата внесения сведений: 12.03.2024

дата применения: 01.03.2024



Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коп.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

0524-ВРИ-03

Лист

3. Существующее положение территории по аэрофотосъёмке.



Согласованно

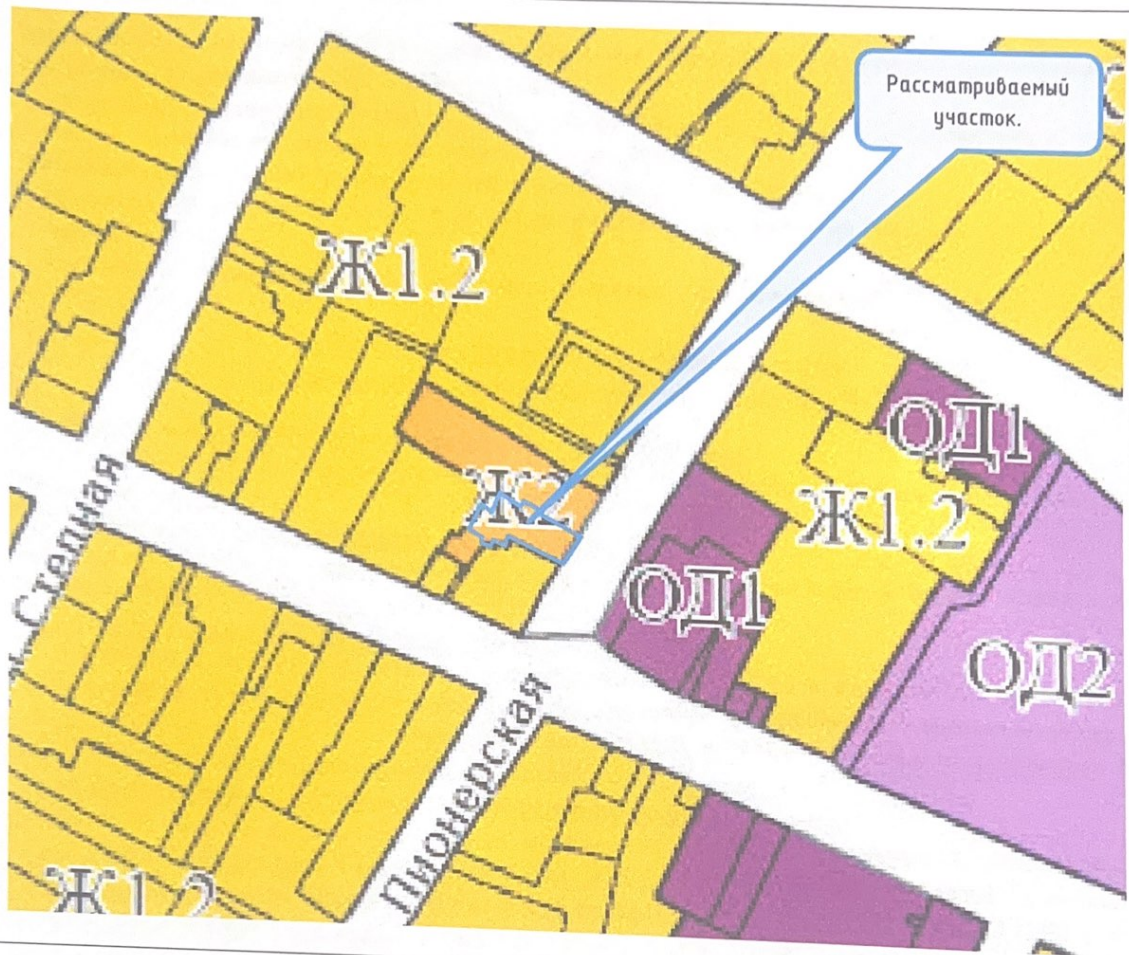
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата


0524-ВРИ-03

Лист

4. Сведения из Правил землепользования и застройки.



Условные обозначения

 - Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город-курорт Геленджик утверждены решением городской Думы от 27.07.2010 г. № 466 (с изменениями от 06.09.2023 г. №657).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования город-курорт Геленджик утверждены решением городской Думы от 27.07.2010 г. № 466 (с изменениями от 06.09.2023 г. №657) рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами. Территориальная зона Ж2 выделена для формирования жилых районов с размещением малоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, хранения автотранспорта, территорий общего пользования.

Изм.	Код.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

0524-ВРИ-03

Лист

Вид разрешенного использования «Стоянки транспортных средств» относится к условно-разрешенным видам.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства для условно-разрешенного вида использования:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – Не подлежит установлению;
- максимальная высота здания – Не подлежит установлению;
- минимальный отступ от границ участка – Не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – Не подлежит установлению;
- минимальный процент озеленения земельного участка – Не подлежит установлению.

5. Сведения о расположении земельного участка в зонах с особым использованием территории (ЗОУИТ)

5.1. На территориях водоохранных (прибрежных, береговых) зон.

Сведений о нахождении рассматриваемой территории на территориях водоохранных (прибрежных, береговых) зон нет.

5.2. В санитарных зонах источников питьевого водоснабжения.

Сведений о нахождении рассматриваемой территории в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения нет.

5.3. В зонах охраны объектов культурного наследия.

В соответствии со схемой объектов историко-культурного наследия территории Генерального плана муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденного решением городской Думы № 498 от 02.11.2016 г. (с изменениями от 14.01.2022 г. № 459), участок не расположен в границах объектов историко-культурного наследия.

5.4. В зонах с особыми условиями использования территории.

В соответствии со схемой планируемых границ зон с особыми условиями (ограничениями) использования территории Генерального плана муниципального образования город Геленджик, утвержденного решением городской Думы № 498 от 02.11.2016 г. (с изменениями от 14.01.2022 г. № 459), участок входит в границы 2-й зоны санитарной охраны округа Геленджик группы курортов. Согласно п. 13 постановления 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», режим второй зоны устанавливается для территорий, с которых происходит сток поверхностных и грунтовых вод к минеральным озерам, лиманам, пляжам, местам неглубокого залегания незащищенных минеральных вод, для естественных и искусственных хранилищ минеральных вод и лечебных грязей, парков, лесопарков и других зеленых насаждений, а также для территорий, занимаемых зданиями и сооружениями санаторно-курортных учреждений и предназначенных для санаторно-курортного строительства.

Согласно ст. 40, ст. 41 Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) собственник (арендатор, землепользователь) земельного участка имеет право возводить жилые, производственные и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка. Вхождение земельного участка в границы второй зоны санитарной охраны при использовании участка в соответствии с планируемым видом разрешенного использования требует учета ограничений п. 13 постановления Правительства Российской Федерации от 07.12.1996 №1425.

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол-во Лист № док Подп. Дата

0524-ВРИ-03

Лист

6. Сведения об инженерных коммуникациях и иных объектах.

6.1. Сведения об инженерных коммуникациях.

Электричество – центральное;

Водоснабжение – центральное;

Канализация – центральное;

Газоснабжение – центральное.

6.2. Рельеф участка.

Рельеф участка спокойный, перепад отметок рельефа в продольном направлении земельного участка составляет 0,2 метра.

6.3. Наличие зелёных насаждений.

Зеленые насаждения отсутствуют.

6.4. Наличие доступа к участку (проезда)

Доступ к участку осуществляется с территории общего пользования ул. Пионерская.

Взам. Инв. №

и дата

Изм.	Кол.ч	Лист	№док	Подп.	Дата

0524-ВРИ-03

Лист

