

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.
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования П-129668002Е

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
23:47:0209026:366.
Площадь 895 кв. м.**

АДРЕС

**Краснодарский край, г. Новороссийск,
ул. Волочаевская, 14а.**

ЗАКАЗЧИК

ООО «Издательство «Эталон».

0324-ВРИ-04

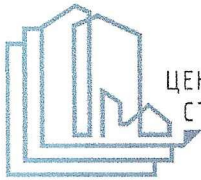
Новороссийск, 2024 г.

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
23:47:0209026:366.
Площадь 895 кв. м.

АДРЕС

Краснодарский край, г. Новороссийск,
ул. Волочаевская, 14а.

ЗАКАЗЧИК

ООО «Издательство «Эталон».

0324-ВРИ-04

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.....	7
7. Схема планировочной организации земельного участка.....	8
8. Обоснование возможности установления испрашиваемого условно-разрешенного вида использования.....	9
9. Эскизный проект.....	12
10. Заключение.....	13
11. Приложение.....	15

Согласованно

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

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

Лист

1. Характеристика территории.

Существующий вид разрешенного использования участка:
административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний.
Планируемый вид разрешенного использования участка:
Деловое управление (код 4.1); Гостиничное обслуживание (код 4.7).

Территория в составе:

Земельный участок с кадастровым номером 23:47:0209026:366.

Площадь 895 кв. м.

Категория: земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования: административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний.

Зарегистрированный объект капитального строительства на земельном участке:
- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:47:0209026:31, площадь 156,5 кв. м., дата присвоения кадастрового номера 24.05.2013 г.

- объект незавершенного строительства с кадастровым номером 23:47:0209026:32, площадь 181,2 кв. м., дата присвоения кадастрового номера 24.05.2013 г.

Правообладатель: ООО «Издательство «Эталон», ИНН: 2315089729.

Вид права: аренда, номер государственной регистрации 23:47:0209026:366-23/261/2023-2, срок действия с 01.06.2023 по 01.06.2026 г.

Ограничения прав: не зарегистрировано.

Адрес по документам: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Волочаевская, 14а.

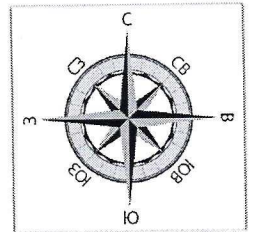
Территория граничит:

с северо-востока земельный участок с кадастровым номером 23:47:0209026:10 индивидуальное жилищное строительство; территория государственной незагражденной собственности;

с юго-востока земельный участок, границы которого не уставлены в соответствии с требованиями земельного законодательства;

с юго-запада территория общего пользования ул. Пенайская; земельный участок с кадастровым номером 23:47:0209026:3 для индивидуального жилищного строительства;

с северо-запада земельный участок с кадастровым номером 23:47:0209026:2 для индивидуального жилищного строительства; земельный участок с кадастровым номером 23:47:0209026:9 индивидуальное жилищное строительство.



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

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

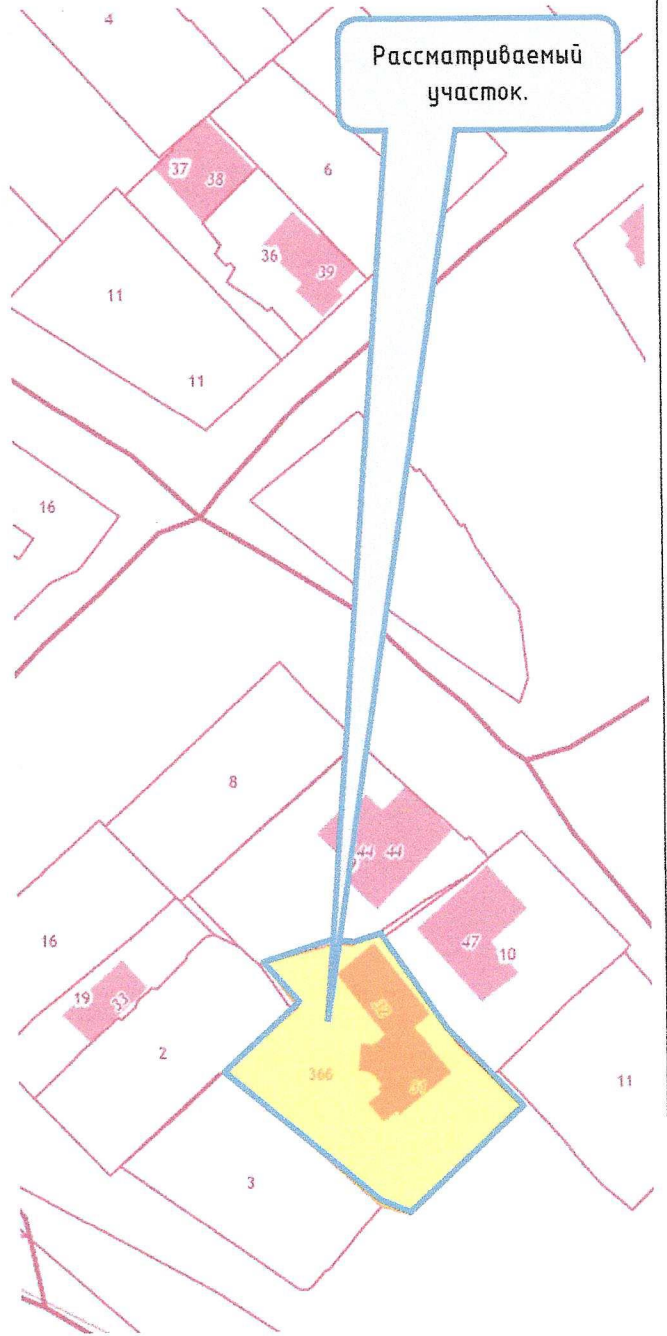
2. Существующее положение (скриншот из публичной кадастровой карты)

Земельный участок 23:47:0209026:366

административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:47:0209026:366
Кадастровый квартал	23:47:0209026
Адрес	-
Площадь уточненная	895 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешённое использование	административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость	10 089 093,35 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	11.12.2022
дата применения	01.01.2023



Согласованно

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

Лист

3. Существующее положение территории по аэрофотосъёмке.



Рассматриваемый участок.

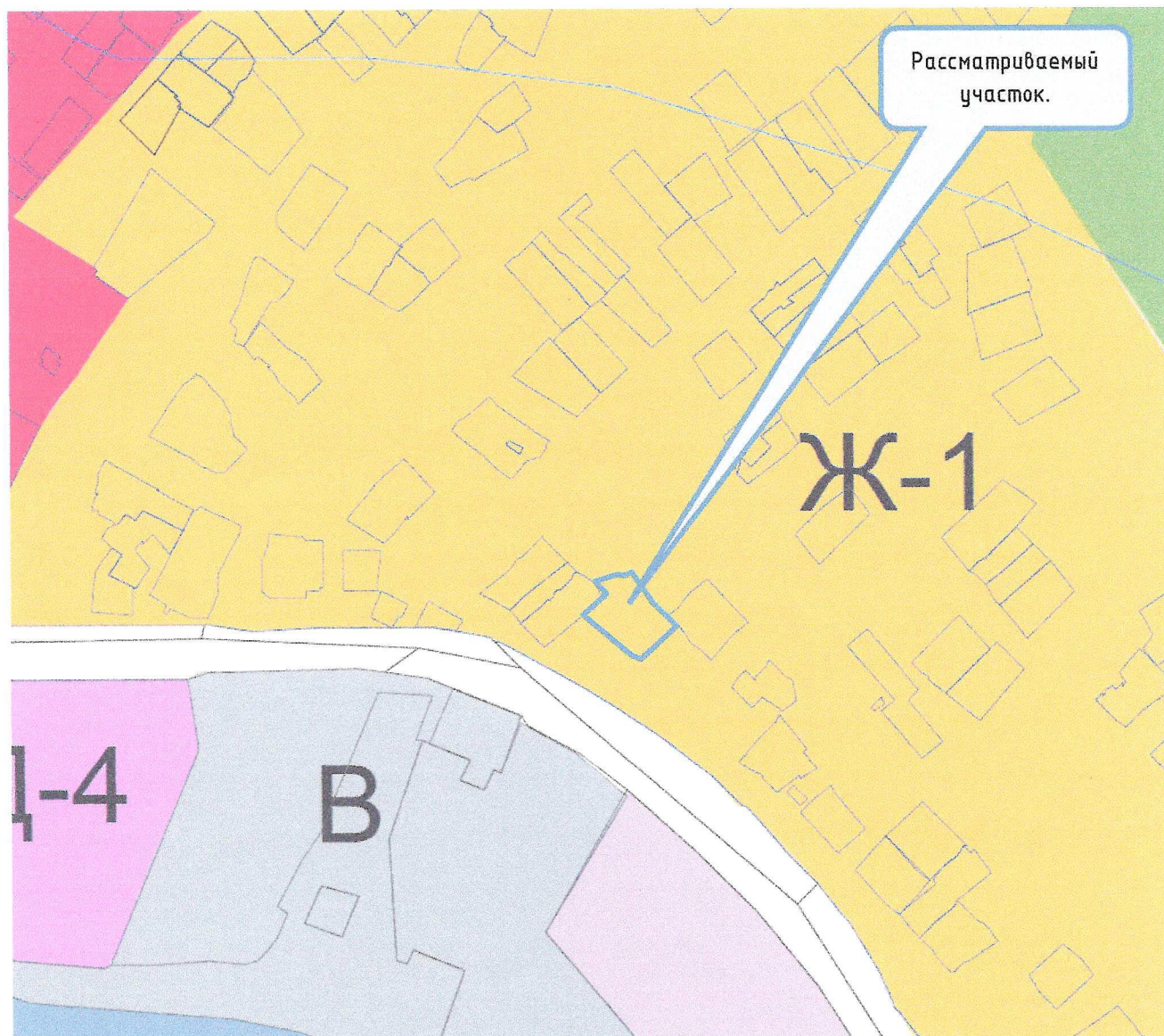
Согласованно

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


Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

4. Сведения из Правил землепользования и застройки.



Условные обозначения

 - Ж - 1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками.

Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования г. Новороссийск утверждены решением городской Думы от 23.12.2014 г. № 439 (с изменениями от 18.07.2023 г. №412).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования г. Новороссийск, утверждёнными решением городской Думы от 23.12.2014 г. № 439 (с изменениями от 18.07.2023 г. №412) рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных или блокированных жилых домов усадебного типа.

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

Лист

Виды разрешенного использования «Деловое управление» и «Гостиничное обслуживание» относятся к условно-разрешенным видам.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства для условно-разрешенного вида использования «Гостиничное обслуживание»:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/50000 кв. м;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
- максимальная высота этажа – не подлежит ограничению;
- максимальная высота здания – 21 м.,
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
- процент застройки подземной части не регламентируется;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства для условно-разрешенного вида использования «Деловое управление»:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/50000 кв.м.;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;
- максимальное количество надземных этажей – 3 этажа.
- максимальная высота этажа – не подлежит ограничению.

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

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

В соответствии с данными публичной кадастровой картой, участок расположен в границах части водоохранной зоны Черного моря (реестровый номер 23:00-6.74).

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 Новороссийск, утвержденного решением городской Думы № 158 от 22.11.2011 г. (с изменениями от 24.11.2020 г. № 44), участок частично расположен в границах памятников архитектуры, истории монументального искусства:

- 161. Дача академика Б. Б. Голицына (1862-1916), русского физика и геофизика, одного из основоположников сейсмологии, конец XIX в., архитектор Н. Н. Карлинский (зос. № 2420), ул. Сухумское шоссе, 37, литер А.

5.4. В зонах с особыми условиями использования территории.

В соответствии с данными публичной кадастровой картой, участок частично расположен в границах охранной зоны ВЛ-0.4кВ ж\д ТП-203, инв.№4142 (реестровый номер 23:47-6.909).

6. Сведения об инженерных коммуникациях и иных объектах.

6.1. Сведения об инженерных коммуникациях.

К участку подведены инженерные коммуникации – электричество, газопровод, водопровод.

6.2. Рельеф участка.

Рельеф участка гористый, перепад отметок рельефа в продольном направлении земельного участка составляет 4,2 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. Пенайская.

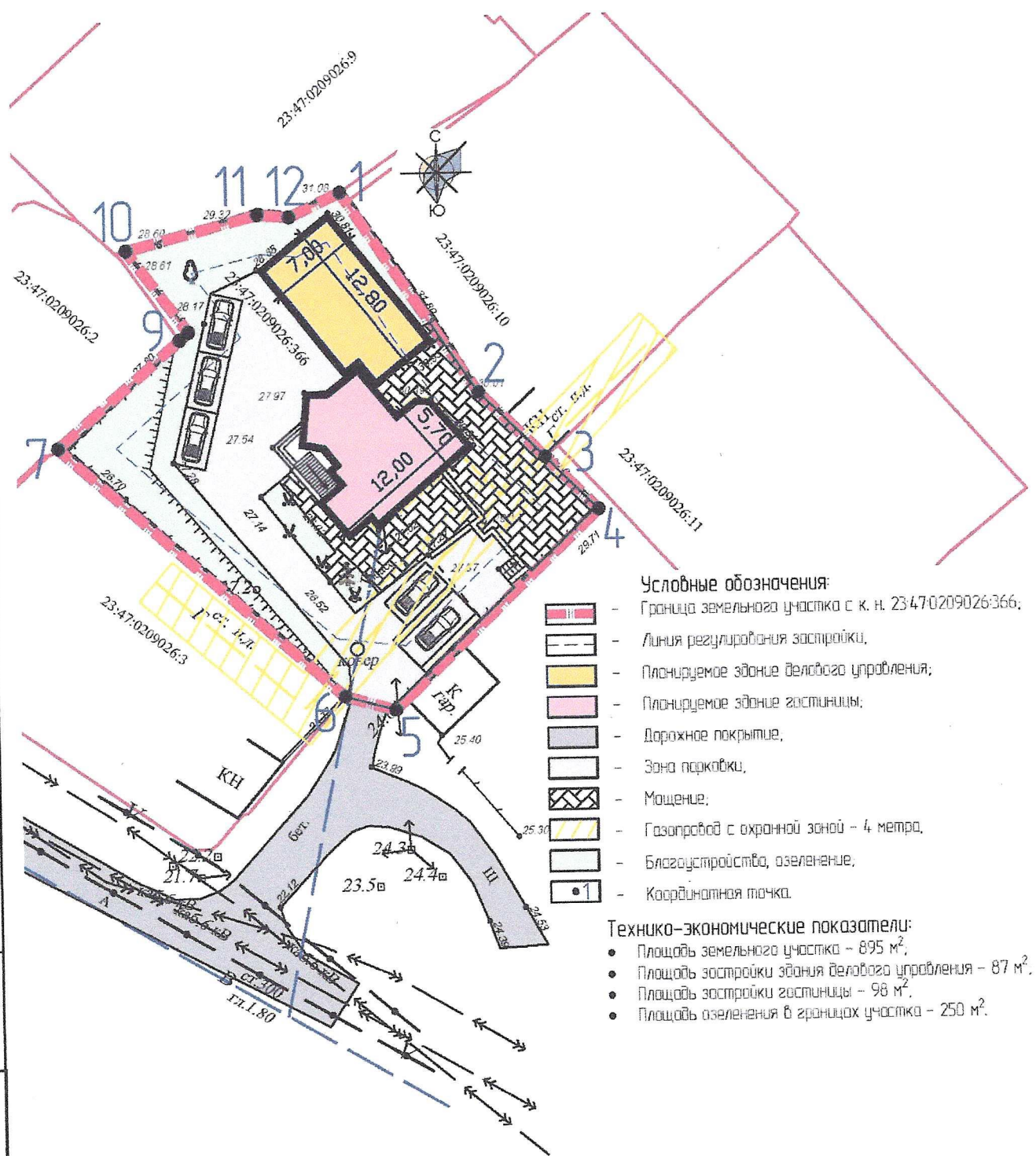
Согласованно	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

Лист

7. Схема планировочной организации земельного участка.



- Условные обозначения:**
- Граница земельного участка с к. н. 23:47:0209026:366;
 - Линия регулирования застройки;
 - Планируемое здание делового управления;
 - Планируемое здание гостиницы;
 - Дорожное покрытие;
 - Зона парковки;
 - Мощение;
 - Газопровод с охранной зоной - 4 метра;
 - Благоустройство, озеленение;
 - Координатная точка.

- Технико-экономические показатели:**
- Площадь земельного участка - 895 м²;
 - Площадь застройки здания делового управления - 87 м²;
 - Площадь застройки гостиницы - 98 м²;
 - Площадь озеленения в границах участка - 250 м².

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

0324-ВРИ-04

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Ген. дир.		Якушев С. Н.		<i>[Signature]</i>	14.03.24
Разработал		Рыбин К. В.		<i>[Signature]</i>	14.03.24
ГИП					
Н. контр.					

Схема планировочной организации земельного участка по адресу:
г. Новороссийск, ул. Волочаевская, 14а.

Стадия	Лист	Листов
П		
Масштаб 1:400		

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования г. Новороссийск, утверждёнными решением городской Думы от 23.12.2014 г. № 439 (с изменениями от 18.07.2023 г. №412) рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных или блокированных жилых домов частного типа.

Виды разрешенного использования для зоны Ж-1.

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства (код 2.1.) код 2.1. - общественное управление (код 3.8) - коммунальное обслуживание (код 3.1) Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) Благоустройство территории (код 12.0.2) - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1) - хранение автотранспорта (код 2.7.1) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) - спорт (код 5.1) - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1) * исключительно для эксплуатации существующих объектов капитального строительства жилого назначения в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории - среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) * 	<ul style="list-style-type: none"> - блокированная жилая застройка (код 2.3) - дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1) - культурное развитие (код 3.6) - амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1) - общественное питание (код 4.6) - банковская и страховая деятельность (код 4.5) - социальное обслуживание (код 3.2) - гостиничное обслуживание (код 4.7) - обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3) - религиозное использование (код 3.7) - бытовое обслуживание (код 3.3) - связь (код 6.8) - магазины (код 4.4) - историко-культурная деятельность (код 9.3) - объекты дорожного сервиса (код 4.9.1) - деловое управление (код 4.1) (В ред. Решения Думы от 22.11.2022 № 322) 	<p>Объекты хозяйственного назначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - хозяйственные постройки, летние кухни, кладовые, подвалы; - сады, огороды, палисадники; - теплицы, оранжереи индивидуального пользования; - бассейны, бани и сауны индивидуального использования; - индивидуальные надворные туалеты гидронепроницаемые выгребы, септики; - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - стоянки легковых автомобилей; - благоустройство и озеленение; - навесы, террасы <p>Отдельно стоящие, встроенные или пристроенные в жилые дома гаражи на одно-два машиноместа на индивидуальный участок.</p> <p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p> <p>Детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой и спортом, хозяйственные площадки.</p> <p>Объекты инженерного обеспечения (водо-, газо-, электроснабжения и т.п.), за исключением объектов сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.</p> <p>Оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары).</p> <p>Автомобильные дороги общего пользования.</p> <p>Автомобильные дороги не общего пользования.</p>

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

Изм.	Копуч	Лист	Недок	Подп.	Дата

исключительно для эксплуатации существующих объектов капитального строительства жилого назначения в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории – блокированная жилая застройка (код 2.3)» * для существующих объектов капитального строительства

Защитные дорожные сооружения. Элементы обустройства автомобильных дорог. Искусственные дорожные сооружения; Специализированные технические средства оповещения и информации.

В соответствии со статьей 30 ГрК РФ правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; создания условий для планировки территорий муниципальных образований; обеспечения прав и законных интересов в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

С целью завершения строительства планируется реконструкция существующих объектов незавершенного строительства с кадастровыми номерами 23:47:0209026:31 и 23:47:0209026:32 в здания гостиницы и офисов.

Расчетные технико-экономические показатели планируемых здания делового управления и гостиницы составят:

- площадь земельного участка 895 кв. м.;
- общая площадь застройки земельного участка 185 кв. м. (20,7%);
- общая площадь объектов 330 кв. м.;
- коэффициент использования территории (КИТ) 0,4;
- максимальная высота 8 м;
- нормативное количество парковочных мест – 4;
- проектируемое количество парковочных мест – 5.

Планируемое здание делового управления

- площадь застройки здания 87 кв. м. (9,7%);
- общая площадь здания 150 кв. м.;
- коэффициент использования территории (КИТ) 0,2;
- максимальная высота 8 м;
- количество этажей 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – здание делового управления.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Новоросси́йск, утверждёнными Решением городской Думы № 119 от 22.11.2016 г., (с изменениями № 279 от 21.06.2022 г.) требуемое расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей для коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, научные и проектные организации составляет 1 парковочное место на 60 кв. м. общей площади.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

Лист

Планируемая гостиница

- площадь застройки гостиницы 98 кв. м. (11,0%);
- общая площадь гостиницы 180 кв. м.;
- коэффициент использования территории (КИТ) 0,2;
- максимальная высота 8 м;
- количество этажей 2 (в том числе подземных 0);
- функциональное назначение – здание гостиницы.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Новоросси́йск, утверждёнными Решением городской Думы № 119 от 22.11.2016 г., (с изменениями № 279 от 21.06.2022 г.) требуемое расчётное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей для гостиниц до 1000 кв. м. общей площади составляет 1 парковочное место на 150 кв. м. общей площади.

Площадь рассматриваемого земельного участка позволяет провести необходимые строительные работы и выполнить благоустройство незастроенной территории, необходимое для нормального функционирования объектов недвижимости.

Проектом предусмотрено вертикальную планировку участка, обеспечивающую отведение атмосферных вод от здания и замощённой территории.

В соответствии с Приказом МЧС России от 17.12.2021 № 880 отменяются требования к противопожарным расстояниям до открытых площадок для хранения автомобилей, содержащиеся в разделе 6.11 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

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

Согласно п. 8 СП 4.13130.2013. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине с двух продольных сторон. Применение данного допуска возможно с учётом использования территории общего пользования ул. Пенайская и частично за счёт собственного земельного участка.

Проезжая часть ул. Пенайская имеет асфальтированное покрытие шириной 4 м. Проезжая часть улицы расположена на расстоянии 18 м. от испрашиваемого участка и полностью обеспечивает доступ пожарной машины к объекту капитального строительства.

При подготовке проектной документации необходимо учитывать сейсмическую интенсивность территории (фоновая или исходная) в баллах шкалы MSK-64 в соответствии с СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах» и картой ОСР-2015-А для 10% вероятности превышения расчётной сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей один раз в 500 лет составляет 8 баллов для территории городского округа Новоросси́йск.

Испрашиваемый условно-разрешенный вид использования земельного участка необходимо согласовать с собственником смежного земельного участка.

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

Изм.	Код.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	0324-ВРИ-04	Лист

В соответствии с п. 8 ст. 36 Градостроительного кодекса земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с п. 9 ст. 36 Градостроительного кодекса реконструкция указанных в части 8 статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Планируемая реконструкция будет выполнена в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

9.Фотофиксация.

Нет данных

Согласовано		

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. Изв. №			

Изм.	Коп.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата
------	---------	------	------	-------	------

10. Заключение.

На комиссию по предоставлению разрешения на предоставление условно-разрешенного вида использования земельного участка выносится вопрос:

Изменение существующего вида разрешенного использования земельного участка с «административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний» на «Деловое управление» и «Гостиничное обслуживание».

Изменение существующего вида разрешенного использования земельного участка возможно в связи с тем, что виды разрешенного использования «Деловое управление» и «Гостиничное обслуживание» относятся к условно-разрешенным видам использования для территориальной зоны Ж-1.

С учётом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ и Правил землепользования и застройки г. Новороссийска, соблюдения градостроительных, противопожарных, санитарно-гигиенических и иных нормативных требований, действующих законодательных и нормативно-методических актов, получение муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:47:0209026:366, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Волочаевская, 14а, представляется возможным. Несоответствие градостроительным нормам и градостроительному регламенту в части отступа от объекта капитального строительства до границ земельного участка и процента застройки не входит в перечень частей сводов и правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», в связи с чем не является существенным дефектом и не оказывает влияния на безопасность эксплуатации здания.

В соответствии с п. 8 ст. 36 Градостроительного кодекса земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с п. 9 ст. 36 Градостроительного кодекса реконструкция указанных в части 8 статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными

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

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	0324-ВРИ-04	Лист

градостроительным регламентом. Планируемая реконструкция будет выполнена в соответствии с требованиями градостроительных регламентов.

Планируемая застройка не противоречит требованиям технических регламентов и нормативов.

Генеральный директор
12.03.2024 г.


С. Н. Якушев


Согласовано	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

11. Приложение.



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

2315207154-20231130-0956

(регистрационный номер выписки)

30.11.2023

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Центр содействия строительству и инвестициям»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1182375059140

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2315207154
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «Центр содействия строительству и инвестициям»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ЦССИ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353900, Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, г. Новороссийск, ул. Энгельса, д. 7/16А, офис 240
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков саморегулируемая организация «Объединение проектных организаций «ЭкспертПроект» (СРО-П-182-02042013)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-182-002315207154-1938
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	28.10.2020
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

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

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 28.10.2020	Нет	Нет



1

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

Лист



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

2315207154-20231130-0955
(регистрационный номер выписки)

30.11.2023
(дата формирования выписки)

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

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), выполняющем инженерные изыскания:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр содействия строительству и инвестициям»
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1182375059140
(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2315207154
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «Центр содействия строительству и инвестициям»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «ЦССИ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353900, Россия, Краснодарский край, Новороссийск, Знгельса, 7/16А, оф.240
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство инженеров-изыскателей "ГЕОБАЛТ" (СРО-И-038-25122012)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	И-038-002315207154-1314
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	22.12.2022
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнять инженерные изыскания:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 22.12.2022	Нет	Нет



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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю
полное наименование органа регистрации прав

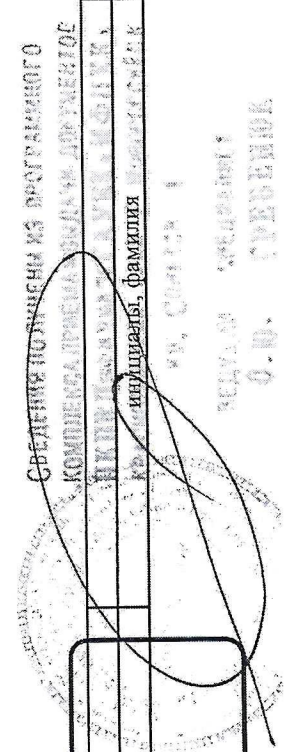
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов: 3		Всего листов выписки: 4	
28.07.2023г.					
Кадастровый номер: 23:47:0209026:366					
Номер кадастрового квартала: 23:47:0209026					
Дата присвоения кадастрового номера: 06.10.2021					
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют					
Местоположение: Краснодарский край, г Новоросейск, ул Воложаевская, 14А					
Площадь, м2: 895 +/- 10					
Кадастровая стоимость, руб: 10089093.35					
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 23:47:0209026:31, 23:47:0209026:32					
Категория земель: Земли населенных пунктов					
Виды разрешенного использования: административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний					
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"					
Особые отметки: данные отсутствуют					
Получатель выписки: Виноградов Сергей Павлович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Издательство "Эталон", 2315089729					

Раздел 1 Лист 1



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3091В7974ВБ3САВЕ1ВУ7А37СГАД6Б7А78
Выдан: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на выполнение инженерных изысканий, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 20.11.2023 по 20.11.2024

А.О. Кожуховский



2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

0324-ВРИ-04

3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	28.10.2020
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Согласовано

Взэм. И/нв. №

Подп. и дата

И/нв. № подл.

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович
123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C080148D4019113D80EA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 20.11.2023 по 20.11.2024

А.О. Кожуховский



2

0324-ВРИ-04

Лист

Изм. Код.уч Лист №док Подп. Дата