

**Общество с ограниченной ответственностью "Специальная
геодезия"**

**Юр.адрес: 454048, Челябинская обл, г. Челябинск , ул. Курчатова, дом
19,офис 230**

**Почт.адрес:454048,Челябинская обл, г. Челябинск, ул. Курчатова, дом
19,офис 230**

тел. 8(351)277-80-80,факс 8(351)232-05-25

Email: sgeo@bk.ru <http://www.sgeo74.ru>

ОГРН 1157451008857 ИНН 7451392949 КПП 745101001

**Заключение о возможности использования земельного участка в
соответствии с запрашиваемым условно-разрешенным видом
использования, в том числе в части соблюдения технических
регламентов, СНиПов и учета особых условий использования
территории и подтверждающие отсутствие негативного воздействия
на окружающую среду по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар,
Карасунский внутригородской округ, ул. Комсомольская, 30, земельный
участок с кадастровым номером 23:43:0414018:2**

Директор



Иосев А.В.

2024 г.

Введение

Настоящие материалы разработаны с учетом действующих нормативных правовых актов, инструкций, сводов правил и стандартов в области разработки градостроительной и проектной документации.

В соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Материалы, обосновывающие необходимость предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1.1. Градостроительная ситуация и краткая характеристика участка.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0414018:2, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Комсомольская, 30, площадью 416 кв.м, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации летнего кафе принадлежит на праве общей долевой собственности Косенко Андрею Николаевичу – $\frac{1}{2}$ доля (№ 23-23/001-23/001/857/2016-3432/3 от 05.10.2016). и Стаценко Геннадия Викторовичу – $\frac{1}{2}$ доля (№ 23-23/001-23/001/857/2016-3432/2 от 05.10.2016). Документ основание – договор купли-продажи от 22.09.2016 г.

Границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями Земельного законодательства. В границах земельного участка расположены следующие объекты капитального строительства
- нежилое здание (Летнее кафе) с кадастровым номером 23:43:0414018:19. ОКС не имеет координат.

Доступ к данному земельному участку обеспечен посредством земель общего пользования со стороны улицы Комсомольская.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар, утвержденных Решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007г. № 19 п.6 (с изменениями и дополнениями от 24.09.2009г. № 61 п.7)" (текст опубликован в изданиях "Краснодарские известия" от 15.02.2007 N 24, "Вестник органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар" от 09.06.2007 N 11, "Краснодарские известия" от 17.04.2008 N 66, "Вестник

органов местного самоуправления муниципального образования город Краснодар" от 02.03.2009 N 3, "Краснодарские известия" от 03.10.2009 N 173, от 26.08.2010 N 152 и т.д. в редакции решения Городской Думы Краснодара от 22.07.2021 №17 п.19), данный земельный участок расположен в зоне ОД-1 Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения.

Минимальные отступы от границы земельного участка с фасада и со стороны соседей согласно градостроительному плану № RU23306000-000000000014480 не указаны.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих Правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Вспомогательные виды разрешенного использования в данной зоне не установлены. Условно разрешенные виды использования земельного участка, в частности, включают п.10 – Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4).

Данный земельный участок имеет вид разрешенного использования по документам – для эксплуатации летнего кафе. В соответствии с генеральным планом МО г. Краснодар земельный участок расположен в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения.

1.2. Информация о зонах с особыми условиями использования территории

На исходном земельном участке расположены следующие ЗОУИТ:

- зона приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный";
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер: 23:43-6.4833;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер: 23:43-6.4810;
- зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер: 23:43-6.4871;

- водоохранная зона водного объекта - не утверждена.
- береговая полоса водного объекта общего пользования (20м) - не утверждена.
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 5 (секторы 3, 39 часть 1, 56, 63, 70, 96);
- подподзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (секторы 4, 38 часть 1, 55, 62, 69, 95);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42);
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- на территории ценных ландшафтов: каскад Карасунских озер, включая Городской сад Карасунский.

Обоснование возможности размещения объекта – Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)

В градостроительном отношении земельный участок расположен удачно для размещения объекта - Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), в силу следующих причин:

- земельный участок с ОКС располагается на магистральной улице районного значения (ул. Комсомольская), в зоне легкой доступности потенциальных клиентов;
- существующий объект капитального строительства подключен к инженерным коммуникациям основных видов энергоресурсов (водопровод, локальная канализация, электроснабжение, газоснабжение), также есть возможность подключения проектируемого ОКСа к инженерным сетям;
- при условии выполнения мероприятий по охране окружающей среды ущерб природной среде от размещения объекта сведен к минимуму.

Размещение на земельном участке объекта - Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) обеспечит потребность населения близлежащих жилых кварталов в объектах дорожного сервиса с учетом минимально допустимого уровня обеспечения и максимально допустимого уровня территориальной доступности.

Таким образом, размещение объекта - Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) необходимо для обслуживания населения близлежащих районов.

Необходимо отметить, что размещение объекта - Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) позволит создать не менее 5 дополнительных рабочих мест, что является актуальной задачей при решении вопросов улучшения инвестиционной привлекательности территории города и повышения благосостояния жителей.

Собственник планирует разместить на земельном участке на площадке перед домом (отступив со стороны смежного земельного участка по ул. Караеунская, 241 - 3м; по Сормовская, з/у 128В - 3м и по фасаду по ул. Комсомольская - 1.5м. Автомобильные мойки состоит из легких сборно-разборных металлических конструкций с параметрами: 1 этаж, общая площадь 300,0 кв.м., размерами 22,5х13,5.

Торговый павильон, состоит из легких сборно-разборных металлических конструкций с параметрами: 1 этаж, общая площадь 25,0 кв.м., размерами 4,5х5,5.

Проектируемые строения одноэтажные из легких металлоконструкций не будет являться капитальным строением и согласно ст.51 Градостроительного кодекса РФ получение разрешения на строительство данного объекта не требуется. Наружные стены строения предусмотрены из металлического профиля. Наружная облицовка будет также из металлического профиля. Объекты соответствуют требованиям СНиП, Противопожарным нормам и требованиям других нормативных документов, предъявляемым к нежилым зданиям, не создает помехи третьим лицам, отвечает требованиям надежности и безопасности и не создает угрозу для безопасности жизни граждан.

В связи с назревшей необходимостью дальнейшего оформления технико-правовой документации на строение и земельный участок для собственника встал вопрос об изменении разрешенного использования земельного участка в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки МО г. Краснодар. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 9 Правил землепользования и застройки МО г. Краснодар.

В соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации (от 03.03.06 г. №74 ФЗ) и Федеральным законом от 30.03.1999 г. №52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", в 3 поясе ЗСО водозабора необходимо обеспечить соблюдение требований пункта 3.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», в том числе:

- выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;
- запрет закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;
- запрет на размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;
- своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод;
- согласование незаявленного в представленной к рассмотрению документации строительства, связанного с нарушением почвенного покрова и бурения новых скважин.

В дополнение сообщаем, что в соответствии с пунктом 3.2.1.2 СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» на территории первого пояса ЗСО не допускается все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют ценные градоформирующие объекты; исторически значимые объекты, здания и сооружения составляющие предмет охраны данного поселения; объекты культурного наследия.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, санитарно-защитная зона является обязательным элементом любого объекта, являющегося источником воздействия на окружающую среду, т.е. для объектов, для которых уровни создаваемого загрязнения за пределами площадки превышают 0,1 ПДК и/или ПДУ.

Основными видами воздействия на окружающую среду при реализации данного проекта будут являться:

- выбросы загрязняющих веществ в атмосферу;
- образование ливневого стока;
- образование отходов производства и потребления.

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования п.10 – Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4) для рассматриваемого участка безопасность проектируемого здания обеспечивается выполнением требований безопасности проектных значений параметров здания и качественных характеристик в течение всего жизненного цикла здания. Строительные конструкции и основание здания запроектированы с такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений. В процессе эксплуатации здания исключается Возможность возникновения пожара, обеспечивается предотвращение задымления здания и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивается защита людей и имущества конструктивными и объемно-планировочными решениями проектируемого здания, а также соблюдаются требования для сохранения устойчивости здания, прочности несущих строительных конструкций в течение времени, необходимого для эвакуации людей, нераспространения пожара на соседние здания и сооружения, возможности доступа состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания, возможности проведения мероприятий по спасению людей. Проектными решениями обеспечивается безопасность от возможных проявлений опасных природных процессов и явлений техногенных воздействий.

Санитарная зона автомойки регулируется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Согласно данному своду, правил и нормативов, а точнее согласно пункту 7.1.12: «Автомойки порталные для грузовых автомобилей, а также автомойки от 2 до 5 постов относятся к IV классу предприятий и имеют санитарную зону 100 м».

«В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования».

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность добавить к основному виду разрешенного использования земельного участка, условно-разрешенный вид использования – п.10 – Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4). Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь - 5000 кв. м.

Считать вид разрешенного использования земельного участка - для эксплуатации летнего кафе, Автомобильные мойки, Ремонт автомобилей.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м. 2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов,

установленных Правилами. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции. 3. Максимальное количество надземных этажей - 2. 4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 12 м. 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется. 6. Допускается размещать объекты только не выше IV класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на магистральные улицы. 7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

Требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным Законом «О техническом регулировании» от 22.07.2008г. №123-ФЗ (с изменениями и дополнениями) в проекте учтены и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом.

Согласно СанПиН «Проектирование, строительство 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» инсоляция помещений для данного типа зданий не нормируется.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», санитарно-защитные зоны для данного строения не предусматриваются, так как павильон не относится к промышленным объектам и производствам.

Согласно СНиП 2.04.02-84: Зоны санитарной охраны, для данного строения предусматриваются на всех проектируемых и реконструируемых объектах в целях обеспечения их санитарно-эпидемиологической надежности.

Согласно СП 51.13330.2011 «Защита от шума (таблица 1 п.20) предельно допустимые и допустимые уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой застройки не должны превышать 75дБ, проектируемое строение не превышает допустимых уровней звукового давления.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0414018:2, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Комсомольская, 30, площадью 416 кв.м, категория – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для эксплуатации летнего кафе соответствует техническим регламентам обеспечения безопасной жизни и здоровья людей (Федеральный закон 30.12.2009 №384-ФЗ), сохранения окружающей природной среды и существующих объектов культурного наследия (Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ), соответствует действующим нормам СНиПов и СанПиН - СНиП 2.07.01.89 Градостроительство, СНиП 2.07.01.89 Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуальная редакция СНиП 2.07.01.-89», «СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, 2.21/2.1.1. «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка предприятий, планировка и застройка населенных мест «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, иных объектов «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы».

Заключение

На основании вышеизложенного, в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ, с учетом действующих градостроительных регламентов, приходим к выводу о возможности и целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0414018:2, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Комсомольская, 30 - **п.10 – Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4).**

Земельный участок не имеет негативного (и иного) воздействия на окружающую среду и застройку, соответствует техническим регламентам обеспечения безопасности жизни и здоровья людей (Федеральный закон от 30.10.2009 № 384 - ФЗ), сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия (Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ). С учетом нижеперечисленных ЗОУИТ, возможность добавить к основному виду разрешенного использования земельного участка, условно-разрешенный вид использования – **п.10 – Автомобильные мойки (код 4.9.1.3) и п. 11. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4).**

Таким образом земельный участок можно использовать в соответствии с запрашиваемым условно-разрешенным видом использования, а также данный земельный участок соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (зона приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный"; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №26653/249 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер: 23:43-6.4833; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №65661/89 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер: 23:43-6.4810; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №51446/307 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал». Реестровый номер: 23:43-6.4871; водоохранная зона водного объекта - не утверждена. береговая полоса водного объекта общего пользования (20м) - не утверждена. подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 5 (секторы 3, 39 часть 1, 56, 63, 70, 96); подподзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (секторы 4, 38 часть 1, 55, 62, 69, 95); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42); подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на территории ценных ландшафтов: каскад Карасунских озер, включая Городской сад Карасунский).

25.09.2024 г.

Лосев А.

