



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

01/02/2025-3

Краснодар 2025



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Заказчик: Резникова Дарья Александровна

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

01/02/2025-3

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2025

						01/02/2025-3			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
						Общая пояснительная записка	П	1	9
Директор		Рагозинский			03.25				
							ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Краснодар, ул. им. Калинина, 316/1, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано проектной организацией ООО «Линии города», в соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 ст. 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид, использования земельного участка или объекта капитального строительства, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в комиссию.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 368 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0206091:87, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. Калинина, 316/1, является определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов (СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2016), СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учётом особых условий использования территории, и содержащие информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

1. Градостроительные сведения застройки земельного участка в границах муниципального образования город Краснодар

Земельный участок с КН 23:43:0206091:87, площадью 368 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. Калинина, 316/1.

						01/02/2025-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

В соответствии с Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», в границах проектируемой территории предусмотрена следующая функциональная зона – *Многофункциональная общественно-деловая зона* и территориальная зона – *Общественно-деловая зона (ОД1)*.

Согласно градостроительному регламенту в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 6, «Градостроительные регламенты территориальных зон» *Общественно-деловая зона (ОД1)* п.6.1.2 «Условно разрешенные виды использования», предусмотрены испрашиваемые условно разрешённые виды использования земельного участка, запрашиваемые Заказчиком:

«Амбулаторное ветеринарное обслуживание»: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных (код 3.10.1).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

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;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой–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 (до 15.02.2007) Правил землепользования и застройки на территории муни-

						01/02/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

ципального образования город Краснодар, утверждённых решением городской Думы Краснодара № 19 п. 6 от 30.01.2007, и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом.

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 зданий, строений, сооружений—9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка—60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0206091:87, площадью 368 кв. м, соответствует требованиям градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 5, п. 5.1.2 «Условно разрешенные виды использования». Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными градостроительным регламентом.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящего Единого документа.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования «Амбулаторное ветеринарное обслуживание», для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206091:87, площадью 368 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. Калинина, 316/1, соответствует требованиям градо-

						01/02/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

строительных норм, согласно градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1 Сведения об объектах капитального строительства расположенных в границах рассматриваемого земельного участка

На земельном участке площадью 368 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0206091:87, расположенным по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. Калинина, 316/1, располагается объект капитального строительства нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0138003:4847 (количество этажей, в том числе подземных - 1, площадью 54,3 кв.м).

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация бытовая, газопровод.

1.2 Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка, рассматриваемый земельный участок расположен:

- в границах зоны с учетным номером части 23:43:0306001:1/1, площадь 541 кв.м., вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (участок расположен в охранной зоне подземных коммуникаций. Без права капитального строительства);

- частично в охранной зоне газопровода;
- частично в охранной зоне канализации;
- частично в охранной зоне линии электропередач;
- ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурно наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта).

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Амбулаторное ветеринарное обслуживание» в границах

						01/02/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

зоны с учетным номером части 23:43:0306001:1/1, площадь 541 кв.м., вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (участок расположен в охранной зоне подземных коммуникаций. Без права капитального строительства); частично в охранной зоне газопровода; частично в охранной зоне канализации; частично в охранной зоне линии электропередач; ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, газопровода - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка «Амбулаторное ветеринарное обслуживание» (код 3.10.1), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206091:87 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. Калинина, 316/1, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

1.3 Информация о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2020 г. № 2398 «Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий» здания и сооружения, относящиеся амбулаторному ветеринарному обслуживанию не относятся к объектам оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Воздействие объектов на окружающую среду в период выполнения строительных работ и в период эксплуатации будет незначительным. Специальные природно-охранные

						01/02/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

мероприятия по снижению выбросов и сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду и организация экологического мониторинга не требуются.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно - защитная зона от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0206091:87 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Амбулаторное ветеринарное обслуживание» (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных) – не устанавливается.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0206091:87, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. Калинина, 316/1, находится в центральной части города Краснодара.

С севера земельный участок прилегает к территории общего пользования, проезжей части улицы им. Калинина; с востока земельный участок граничит с участком КН 23:43:0206091:6 (для обслуживания и эксплуатации жилого дома); с юга земельный участок прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена; с запада земельный участок граничит с участком КН 23:43:0206091:51 (для индивидуального жилищного строительства).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: на земельном участке располагается объект капитального строительства нежилое здание с кадастровым номером 23:43:0138003:4847 (количество этажей, в том числе подземных - 1, площадью 54,3 кв.м).

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация бытовая, газопровод.

Участок расположен:

- в границах зоны с учетным номером части 23:43:0306001:1/1, площадь 541 кв.м., вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта не-

						01/02/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

двигимости (участок расположен в охранной зоне подземных коммуникаций. Без права капитального строительства);

- частично в охранной зоне газопровода;
- частично в охранной зоне канализации;
- частично в охранной зоне линии электропередач;
- ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурно наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта);
- в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, газопровода.

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка:

«Амбулаторное ветеринарное обслуживание»:

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных (код 3.10.1).

Приложения:

1. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.
2. Выкопировка из карты функциональных зон городского округа.
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования.
4. Градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2025-0151-0 (копия).
5. Выписка из ЕГРН от 18.07.2023г (копия).

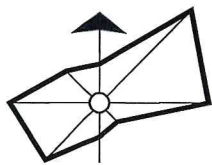
						01/02/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

Вывод:

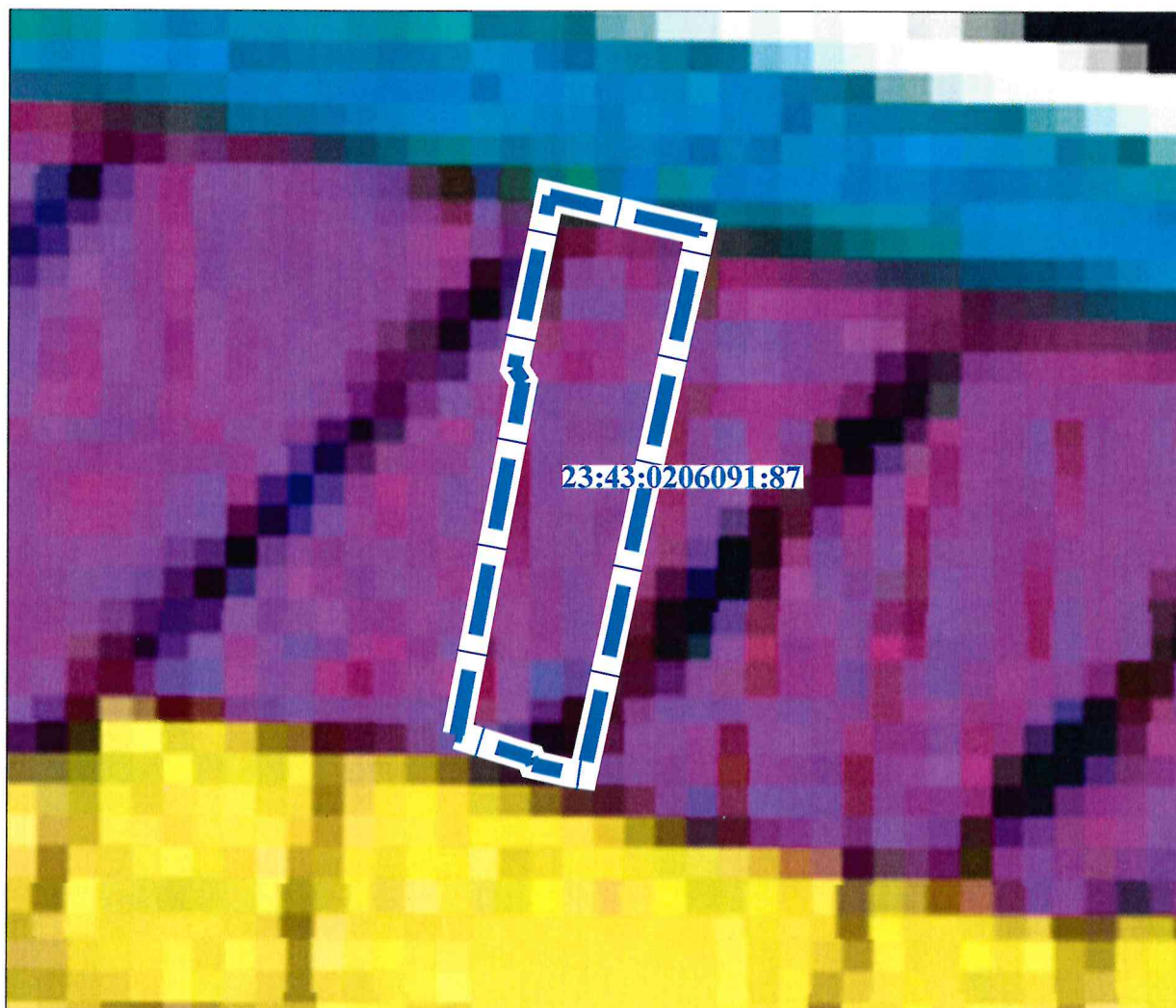
Настоящее заключение выдано, заказчику – **Резниковой Дарье Александровне**, юридическим лицом (ООО «Линии города»), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно - строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования **«Амбулаторное ветеринарное обслуживание» (код 3.10.1)**, возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (в границах зоны с учетным номером части 23:43:0306001:1/1, площадь 541 кв.м., вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости (участок расположен в охранной зоне подземных коммуникаций. Без права капитального строительства); частично в охранной зоне газопровода; частично в охранной зоне канализации; частично в охранной зоне линии электропередач; ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурно наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, газопровода).

						01/02/2025-3	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

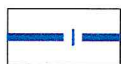


Выкопировка из карты функциональных зон городского округа



Условные обозначения

Границы



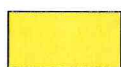
граница земельного участка

Общественно-деловые зоны



многофункциональная общественно-деловая зона

Жилые зоны

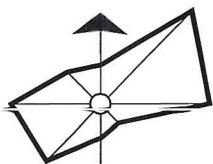


зона застройки индивидуальными жилыми домами

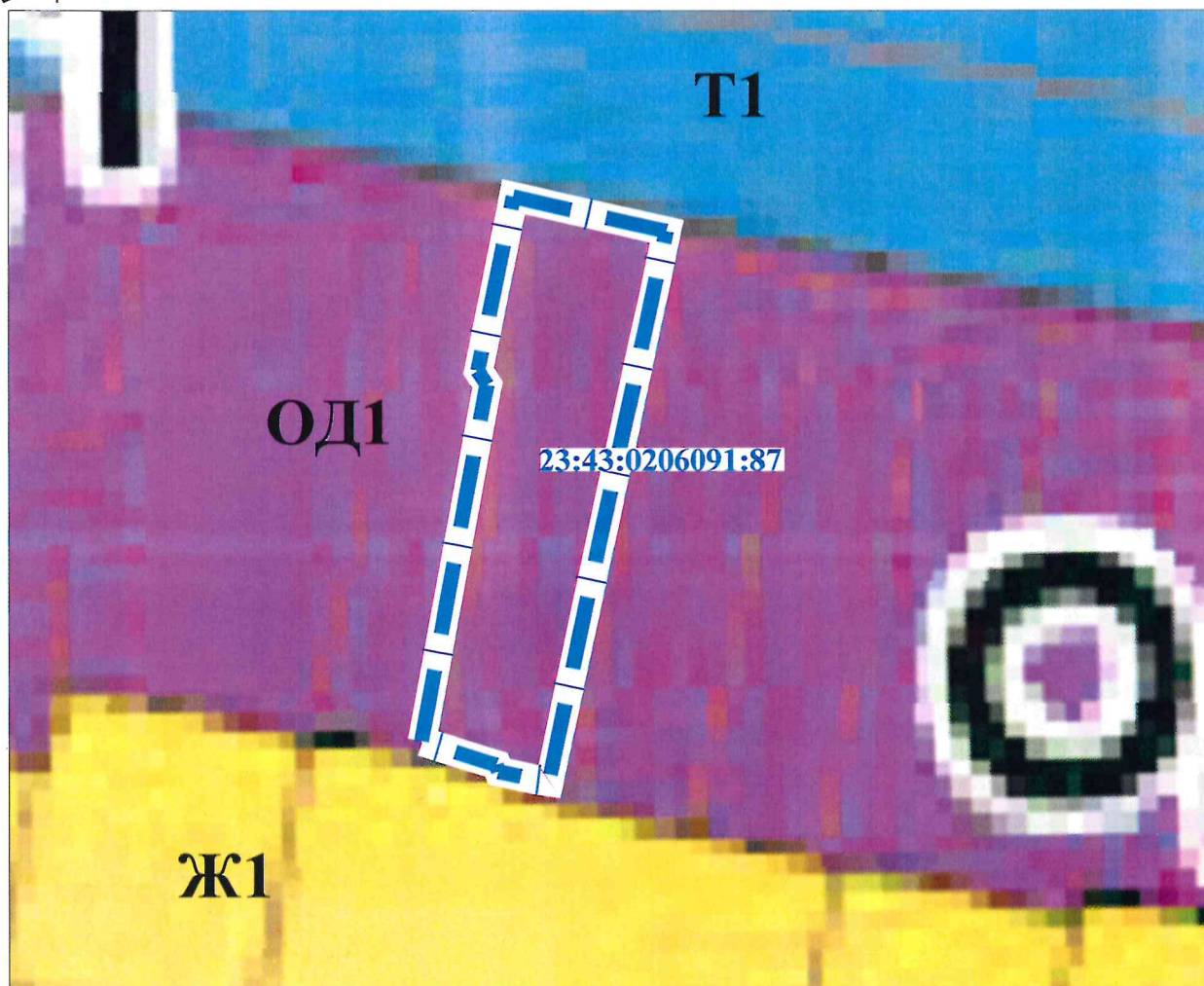
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур



зона транспортной инфраструктуры



Выкопировка из карты градостроительного зонирования



Условные обозначения

Границы



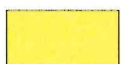
граница земельного участка

Общественно-деловые зоны



ОД1. Öffentlich-деловая зона

Жилые зоны

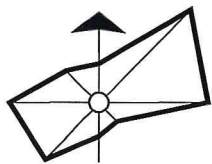


Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

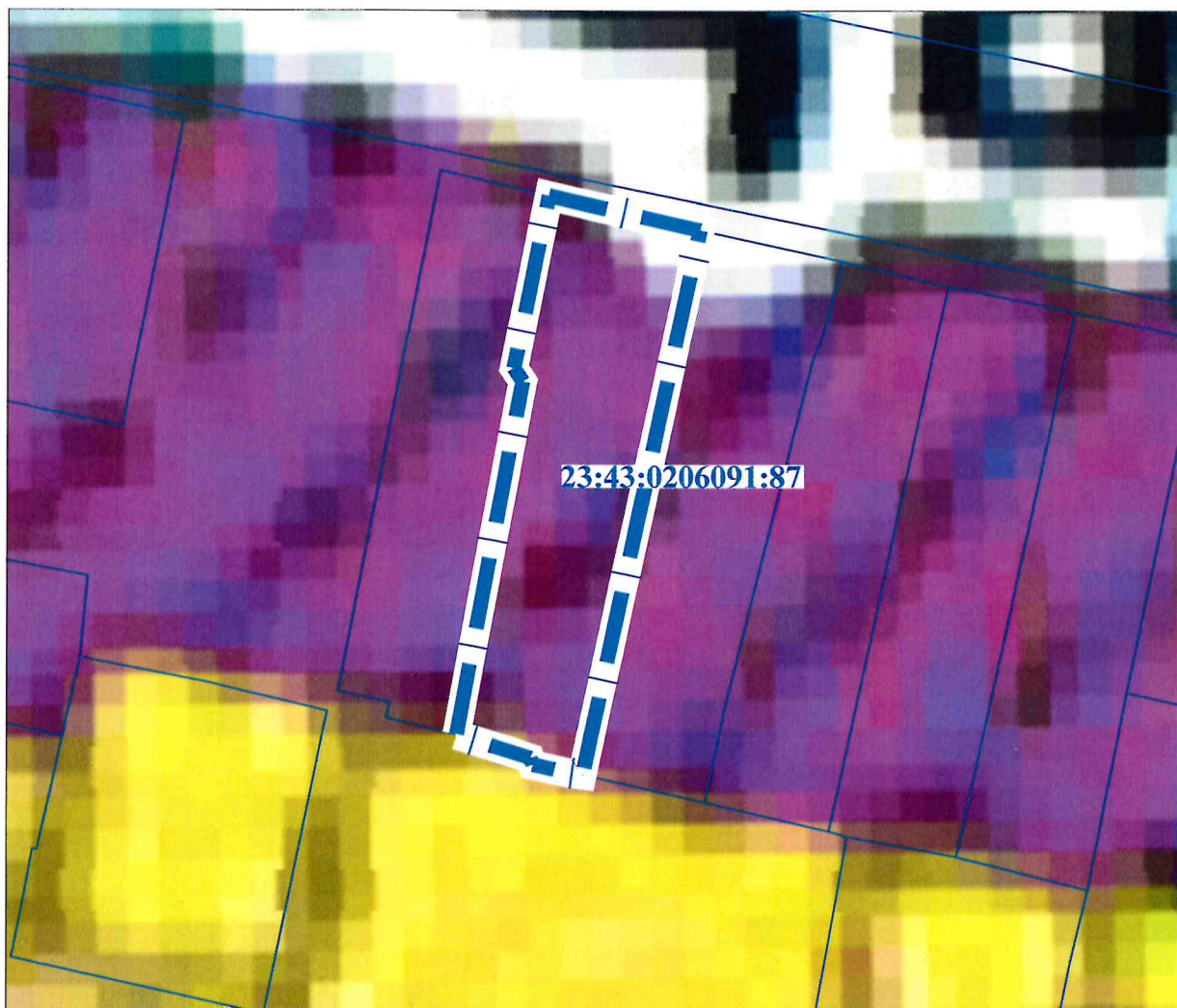
Зоны транспортной инфраструктуры



Т1. Зона транспортной инфраструктуры



Выкопировка из схемы функционального
зонирования генерального плана муниципального
образования город Краснодар



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Общественно-деловые зоны



многофункциональная общественно-деловая зона

Жилые зоны

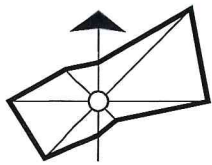


зона застройки индивидуальными жилыми домами

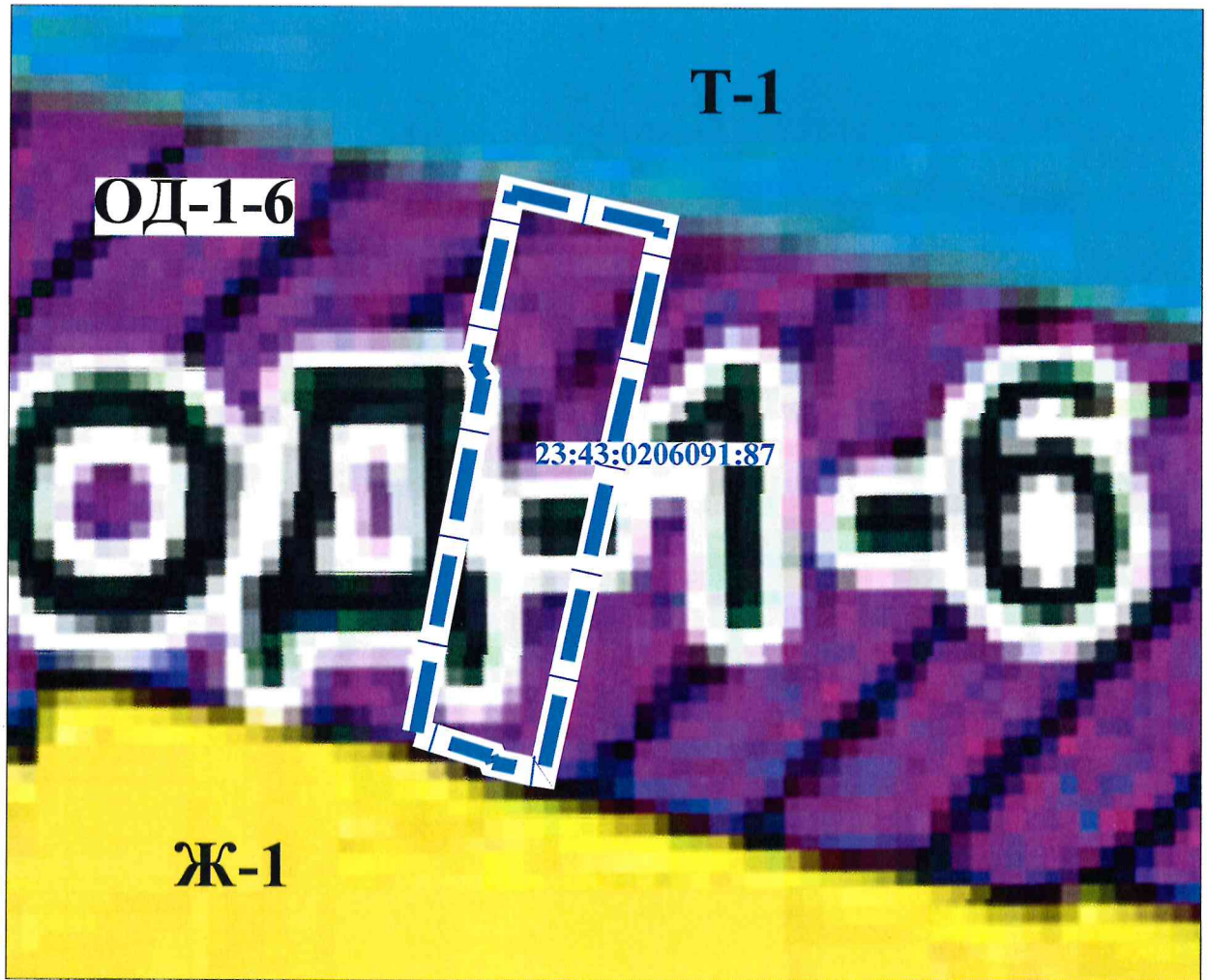
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур



зона транспортной инфраструктуры

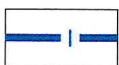


Выкопировка из карты градостроительного
зонирования территории муниципального образования
город Краснодар



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Общественно-деловые зоны



ОД-1-6. Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов, Тип 1.

Жилые зоны



Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны транспортной инфраструктуры



Т-1. Зона транспортной инфраструктуры