

**ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ" ООО АСК "ПРОЕКТ"**

350915, Краснодарский край, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР, СТ-ЦА ЕЛИЗАВЕТИНСКАЯ,
СНТ КАВКАЗ, УЛ ЯГОДНАЯ, Д. 21 ИНН 2311343893; КПП: 231101001; ОГРН
1232300001911, дата регистрации: 18.01.2023г.

от 04.07.2024г. № 02/07/2024- У
на № от г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования - «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47), часть 15 (секторы 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций: охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ с/х Калининский Л-2 -ТП-858-ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.2091); охранный зона "ВЛ-10 кВ РП-69 - ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.6406), для размещения сооружения, обеспечивающего очистку и уборку объектов недвижимости (стоянки, гаража с мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники).

Настоящее заключение разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ", для определения возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду, в результате получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка: «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар.
Заказчик: Адонина Л.Е.

Целью настоящего заключения является определение возможности использования земельного участка площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования - «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), (Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений,

необходимых для сбора и плавки снега), в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47), часть 15 (секторы 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций: охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ с/х Калининский Л-2 -ТП-858-ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.2091); охранный зона "ВЛ-10 кВ РП-69 - ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.6406), определения вероятности негативного воздействия на окружающую среду, в результате получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка.

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:43:0000000:19991, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. КРАСНОДАР

1.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования города Краснодара.

Земельный участок площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, в соответствии с Правилами землепользования и застройки (Приложение № 3) на территории муниципального образования город Краснодар (далее - ПЗЗ), утвержденных **РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА** от 30 января 2007 г. N 19 п.6 (с изменениями от 29 мая 2023 г.), находится в зоне зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) Р-1.

Согласно ПЗЗ М.О. г. Краснодар, в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6 действуют градостроительные регламенты территориальной зоны Р-1, установлен условно разрешенный вид использования земельных участков:

«Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1): Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

Рассматриваемый земельный участок площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар - соответствует градостроительным регламентам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для разрешенного вида использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в зоне Р-1.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, в зоне Р-1 не противоречит ПЗЗ города Краснодар, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47), часть 15 (секторы 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций: охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ с/х Калининский Л-2 -ТП-858-ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.2091); охранный зона "ВЛ-10 кВ РП-69 - ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.6406), для размещения сооружения, обеспечивающего очистку и уборку объектов недвижимости (стоянки, гаража с мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники).

1.2. Сведения о функциональном назначении земельного участка по генеральному плану муниципального образования города Краснодара.

Согласно сведений генерального плана (Приложение № 2) муниципального образования г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями), земельный участок площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, по функциональному назначению, частично расположен в зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) с планируемым размещением объекта местного значения городского округа, в зоне транспортной инфраструктуры (зона улично-дорожной сети) с планируемым размещением магистральных улиц районного значения.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар – возможно с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47), часть 15 (секторы 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций: охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ с/х Калининский Л-2 -ТП-858-ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.2091); охранный зона "ВЛ-10 кВ РП-69 - ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.6406), для размещения сооружения, обеспечивающего очистку и уборку объектов недвижимости (стоянки, гаража с мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники).

1.3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, о наличии зон с особыми условиями использования территории.

По сведениям градостроительного плана земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2024-0607-0, от 05.03.2024г. выданного департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар, земельный участок площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, расположен:

Полностью:

- в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный);
 - в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)
- часть 1 (сектор 1, часть 1);
- в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)
- часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47); часть 15 (секторы 7, часть 1, 28, 46);
- в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)
- часть 1;
- в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)
- часть 1;

Частично:

- в охранных зонах инженерных коммуникаций: охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ с/х Калининский Л-2 -ТП-858-ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.2091); охранный зона "ВЛ-10 кВ РП-69 - ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.6406).

Транзитные коммуникации, проходящие через земельный участок с кадастровым номером площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар - отсутствуют.

Для определения негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1) земельного участка площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, выявлены указанные ограничения, проведены исследования наличия факторов воздействия, в том числе негативного, на окружающую среду.

В результате исследований имеющихся ограничений использования земельного участка, зон с особыми условиями использования территории, установлено отсутствие факторов возможного влияния, в том числе негативного воздействия на окружающую среду в результате получения запрашиваемого условно разрешенного вида использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1):

- так как согласно сведений Управления Государственной охраны объектов культурного наследия (от 03.04.2024г. № 78-14-5570/24), на рассматриваемом земельном участке объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия - отсутствуют (в т.ч. археологического). Участок расположен вне зоны охраны и защиты зон объектов культурного наследия. В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), народов Российской Федерации» в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик

(застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;

-в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный)» - до установления приаэродромной территории;

-в границах подзоны № 3, (1) С ограничением высоты планируемого объекта превышающей максимальную абсолютную отметку верха $H=186,0$ м в Балтийской системе высот 1977 года; (2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения;

-в границах подзоны № 4, с соблюдением ограничений: (1) В зависимости от местоположения объекта; (2) Высота планируемого объекта не превышает максимальную абсолютную отметку верха $H=90,0$ м – $95,0$ м в Балтийской системе высот 1977 года; (3) С запретом размещения радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот: 0,03 МГц-300 МГц, 329МГц-335МГц, 740-1215 МГц, 2700МГц - 2900МГц, 26500МГц-40000МГц; (4) Размещением любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала .

-в границах подзоны № 5, с соблюдением ограничений: (1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов судов; (2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха $186,00$ м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; (3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; (4) См. полные ограничения в решении.

-в границах подзоны № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 с соблюдением ограничений: (1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; (2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпаса скота;

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4300), с запретом размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

-в охранной зоне инженерных коммуникаций электрокабеля, так как планируемый объект не будет входить в охранную зону электрокабеля.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПам, ограничениям использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47), часть 15 (секторы 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций: охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ с/х Калининский Л-2 -ТП-858-ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.2091); охранный зона "ВЛ-10 кВ РП-69 - ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.6406).

1.4. Сведения об объектах капитального строительства расположенных в границах рассматриваемого земельного участка.

На момент подготовки настоящего заключения, на земельном участке площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, объекты капитального строительства - отсутствуют.

На земельном участке установлены Посты охраны (№1, 2) в количестве – 2 шт., как временные (см. Приложение № 5) некапитальные (без фундаментов), мобильные, представляющие собой цельные, готовые (перевозные) металлические сооружения (типа павильон, вагончик), для обеспечения охраны и пропускного режима на земельном участке и смежной территории. Указанные мобильные сооружения не имеют фундаментов, иных креплений (связи) с землей, с переносными био туалетами, установлены на щебеночном основании (благоустройстве) рассматриваемого земельного участка.

Так как указанные временные, мобильные (типа павильон) сооружения, био туалеты, не имеют фундаментов, установлены на щебеночном основании (замощении) земельного участка, согласно п. 2, ч. 17 Ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, «Выдача разрешения на строительство не требуется в случае реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства», следовательно, их установка не требует получения разрешения на строительство.

2. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ.

Рассматриваемый земельный участок площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, в поселке Победитель, находится в северо-восточной части Прикубанского внутригородского округа города Краснодар. С юга, юго-востока п. Победитель граничит с пос. Индустриальный, с юго-запада, запада и северо-запада, через железную дорогу подходит к пос. Российский. С севера и северо-востока с землями п. Лазурный, а с востока

с трассой М-4 «Дон» (Восточный обход), за которой находятся п. Лазурный, п. Дружелюбный.

Посёлок Победитель образован около 1977 года, по решению исполнительного комитета городского Совета Народных депутатов от 11 марта 1977 года, когда были присвоены наименования населённым пунктам, расположенным на территории Ленинского, Первомайского и Советского районов города Краснодара (числившиеся ранее «безымянными», как поселки различных хозяйств): Колосистый (посёлок опытно-производственного хозяйства КНИИСХ имени П.П.Лукияненко), Берёзовый, Лазурный, Индустриальный, Российский, Дружелюбный, Плодородный, Зональный, Знаменский, Зеленопольский и посёлок Победитель [1].

Земли в районе п. Победитель и п. Индустриальный, первоначально предоставлялись для сельскохозяйственного использования, сельхозпроизводства, выращивания пшеницы, масличных культур, кормов для сельскохозяйственных животных.

Центральная часть поселка Победитель характеризуется в основном малоэтажной индивидуальной жилой застройкой с индивидуальными жилыми домами, отдельными нежилыми зданиями с объектами общественного, социального назначения.

Западная, юго-западная части поселка Победитель с рассматриваемым земельным участком, расположены на бывших ранее землях сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования, которые в соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями), были переведены в категорию земель населенных пунктов, по функциональному назначению отнесены к зоне застройки индивидуальными жилыми домами, многофункциональной общественно-деловой и производственной зонам, зоне озеленений территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, бульвары, городские леса), транспортной инфраструктуры и т. д.

По Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6 (с изменениями от 29 мая 2023 г.), рассматриваемый земельный участок относится к зоне зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) Р-1.

В настоящее время, согласно Генеральному плану муниципального образования город Краснодар, ПЗЗ, происходит интенсивное развитие поселка Победитель, в том числе в западном направлении – п. Российский, в южном – п. Индустриальный.

Для всестороннего, рационального, гармоничного развития и функционирования поселка Победитель, Правилами землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, в соответствующих территориальных зонах предусмотрены объекты коммунального обслуживания, для размещения зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега), с соблюдением требований градостроительных регламентов, территориального, функционального зонирования, баланса территории

поселка Победитель Прикубанского внутригородского округа муниципального образования города Краснодар.

Условно разрешенный вид использования - «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1) испрашиваемый в отношении земельного участка площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, требуется для размещения сооружения, обеспечивающего очистку и уборку объектов недвижимости (стоянки, гаража с мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники).

Размещение сооружения, обеспечивающего очистку и уборку объектов недвижимости (стоянки, гаража с мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники) на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, планируется Заказчиком с соблюдением предельных параметров разрешённого строительства, нормативов градостроительного проектирования, а также установленных законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках.

В ходе исследования градостроительной ситуации территории с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, согласно сведениям публичной кадастровой карты, установлено следующее.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, расположен на западной окраине (перед въездом) поселка Победитель Прикубанского внутригородского округа города Краснодар, на повороте улицы Евдокимовская, в районе земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0000000:19989, 23:43:0121011:1223, на отдалении около 200 метров от ул. Весенняя.

Территория п. Победитель с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, в районе улиц Весенняя, Новая, Кубанская, Новокубанская, характерна в основном частной жилой застройкой с индивидуальными жилыми домами, малоэтажной застройкой с отдельными многоквартирными домами, производственной застройкой с производственными нежилыми зданиями, общественной, деловой, коммерческой застройкой с отдельными нежилыми зданиями общественного, коммерческого назначения.

В центральной части поселка Победитель и прилегающей к нему местности, Правилам землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар, существующая частная жилая застройка с индивидуальными жилыми домами отнесена к зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, малоэтажная жилая застройка с многоквартирными домами к зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-2, производственная застройка с производственными нежилыми зданиями в зоне размещения коммунально-складских объектов IV-V класса опасности КС-2, общественная, деловая, коммерческая застройка с нежилыми зданиями общественного, коммерческого назначения к зоне деловой, общественной, коммерческой застройкой ОД-1, социальная застройка с нежилыми зданиями к зоне застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта ОД-4.

Кроме указанных территориальных зон, согласно карте градостроительного зонирования поселка Победитель, правилами землепользования установлены: зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) Р-1; зона

инженерной инфраструктуры И; зона размещения объектов V класса опасности П-4; зона специального назначения – Зеленые насаждения специального назначения С-3.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, не нарушает градостроительное, функциональное зонирование данной местности с рассматриваемым земельным участком, баланс территории поселка Победитель в целом.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0000000:19991 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, граничит:

- с юга (по фасаду) с земельным участком общего пользования с кадастровым номером 23:43:0000000:23859, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: Улично-дорожная сеть;

- с востока и с севера (по задней и правой границе) с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0000000:19989, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для сельскохозяйственного использования, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар;

- с запада (слева) земли неразграниченной муниципальной собственности.

Планировка территории с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0000000:19991 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, смежных кварталов характерна малоэтажной индивидуальной жилой застройкой, отдельными нежилыми зданиями производственного назначения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, для хранения автотранспорта.

Данная селитебная территория формируется в основном зданиями ориентировочной площадью застройки от 80 до 1000 кв. м, от 1-го, 2-х, изредка 3-х этажей.

Местность с исследуемым земельным участком, соседних кварталов, и в целом п. Победитель сформирована по большей степени малоценными с точки зрения архитектуры индивидуальными жилыми домами, нежилыми зданиями производственного назначения, отдельными зданиями общественного, коммерческого назначения и малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. N 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года", (Пункт 1) национальными целями развития Российской Федерации на период до 2030 года определены, в частности: (в) комфортная и безопасная среда для жизни; (г) достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство. В качестве целевых показателей, характеризующих достижение данных национальных целей к 2030 году, определены: (в) улучшение качества городской среды в полтора раза; (г) увеличение численности занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей и самозанятых, до 25 млн. человек.

Достижение национальных целей развития - обеспечения комфортной и безопасной среды для жизни; достойного, эффективного труда и успешного предпринимательства на территории муниципального образования город Краснодар возможно путем улучшения качества городской среды, в том числе за счет реализации коммунальных услуг поселка Победитель Прикубанского внутригородского округа города Краснодар.

Возможность использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:19991 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар по условно

разрешенному виду использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в том числе, будет способствовать созданию комфортной и безопасной среды для жизни граждан данной местности, повышению уровня оказываемых коммунальных услуг населению, созданию новых рабочих мест на территории п. Победитель Прикубанского внутригородского округа, муниципального образования г. Краснодар.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), с размещением сооружения, обеспечивающего очистку и уборку объектов недвижимости (стоянки, гаража с мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники) улучшит и расширит направления визуального восприятия, зоны видимости, позволит создать пространство с удобным современным объектом коммунальных услуг городского поселения, объединит и улучшит качество архитектурного и природного ландшафта данной территории.

Конструктивные материалы, используемые при формировании застройки на квартале с рассматриваемым земельным участком, относятся как к классическим материалам – обыкновенный керамический кирпич для малоэтажной индивидуальной застройки, так и к современным материалам: бетон с применением композитных материалов, металла и стекла, а также готовых (комплектных) стеновых и кровельных ограждающих конструкций (сендвич панели). Цветовое решение планируемого объекта в спокойных светлых тонах, будет способствовать расширению и улучшению общей архитектурной композиции данной территории.

Объемно-пространственная структура квартала с планируемым объектом на рассматриваемом земельном участке, и существующими зданиями, строениями, сооружениями, будет представлять ровный, единообразный по высоте, по объему, силуэт застройки.

Планируемое использование земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:19991 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар по испрашиваемому условно разрешенному виду использования земельного участка «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), не нарушит границы зон видимости рассматриваемого и смежных кварталов, улучшит визуальное восприятие местности в целом.

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0000000:19991 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар отсутствуют ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

В результате проработки градостроительной ситуации территории с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0000000:19991 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, смежных кварталов поселка Индустриальный, настоящим заключением подтверждается возможность получения условно разрешенного вида разрешенного использования - «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1)

Исследованием ограничений использования земельного участка, зон с особыми условиями использования территории, градостроительной ситуации территории с рассматриваемым земельным участком, определено отсутствие негативного воздействия на окружающую среду, в результате получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка: «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:19991 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар.

Получение условно разрешенного вида использования «Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), в отношении земельного участка с кадастровым

номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар - не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47), часть 15 (секторы 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций: охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ с/х Калининский Л-2 -ТП-858-ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.2091); охранный зона "ВЛ-10 кВ РП-69 - ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.6406).

Список используемой литературы, материалы (источники):

1. Сайт - [https://ru.wikipedia.org/wiki/Победитель_\(Крансодарский_край\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Победитель_(Крансодарский_край)).
2. Указ Президента РФ от 21 июля 2020 г. N 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года".
3. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(с изменениями).
4. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
5. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
6. Градостроительный кодекс РФ.
7. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями) ".
8. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6 (с изменениями от 29 мая 2023 г).
9. Генеральный план муниципального образования город Краснодар утвержденный решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями).

Выводы:

Настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка площадью 2075 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19991, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования:

«Предоставление коммунальных услуг» (Код 3.1.1), с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47), часть 15 (секторы 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранных зонах инженерных коммуникаций: охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ с/х Калининский Л-2 -ТП-858-ТП-970" (реестровый номер 23:43-6.2091); охранный зона "ВЛ-10 кВ РП-69 - ТП-970" (реестровой номер 23:43-6.6406), а также отсутствие негативного воздействия на окружающую среду в результате получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"

Брюхин Р.В.



2311343893-20240622-1436

(регистрационный номер выписки)

22.06.2024

(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 АРХИТЕКТУРНО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1232300001911

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2311343893
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью АРХИТЕКТУРНО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО АСК ПРОЕКТ
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350915, Россия, Краснодарский край, ст-ца Елизаветинская, снт Кавказ, ул. Ягодная, д. 21
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков Южного округа (СРО-П-195-15092017)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-195-002311343893-0510
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	27.01.2023
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, 27.01.2023	Нет	Нет



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	
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	Нет
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

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



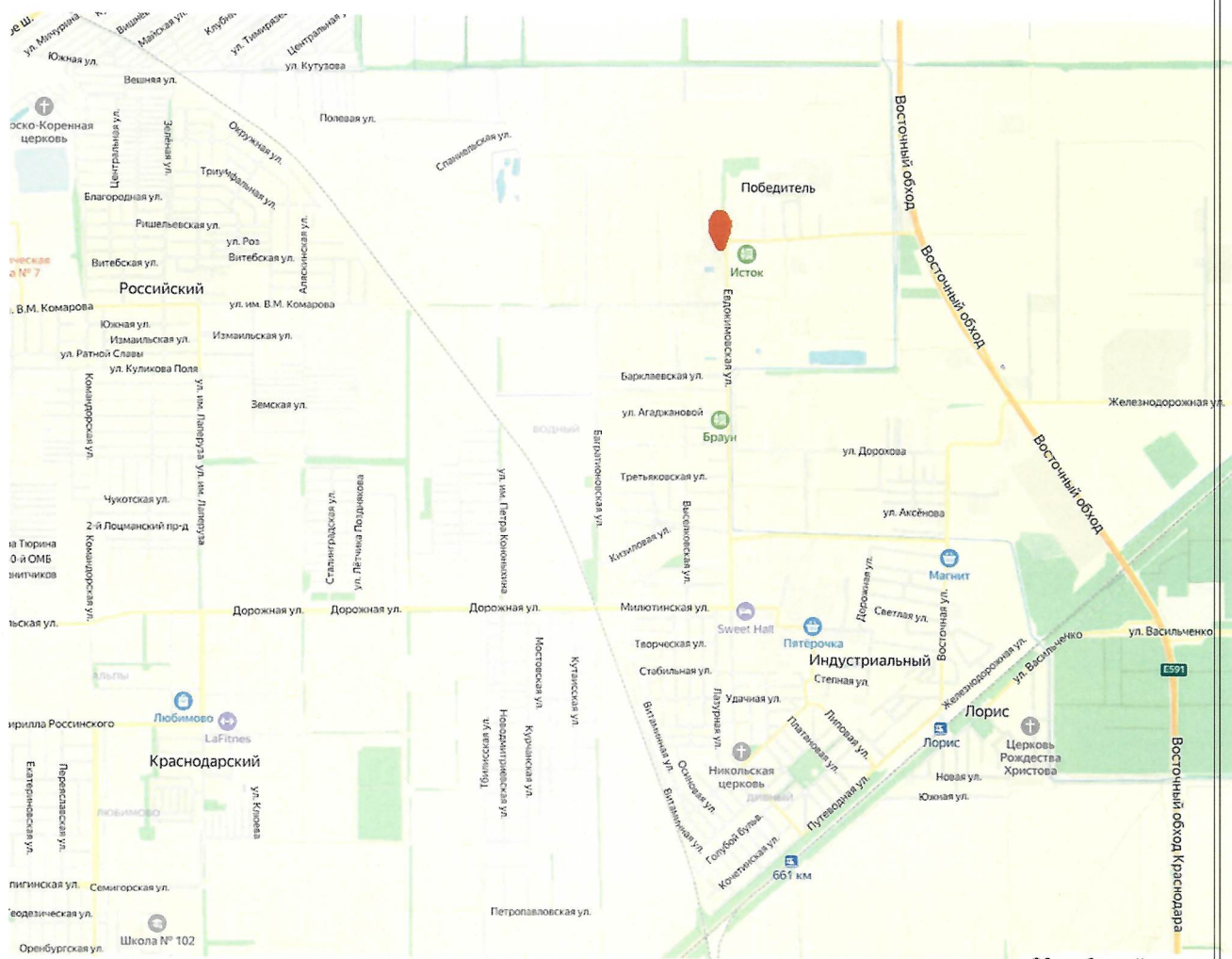
Приложения:

1. Ситуационный план.
2. Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана М.О. г. Краснодар утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями).
3. Выкопировка схемы градостроительного зонирования из ПЗЗ, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6 (с изменениями от 29 мая 2023 г).
4. Фототаблица – материалы фотофиксации территории п. Победитель с рассматриваемым земельным участком.
5. Фототаблица – материалы фотофиксации мобильных (переносных) сооружений на рассматриваемом земельном участке.
6. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

ФОТОТАБЛИЦА

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Земельный участок с КН 23:43:0000000:19991, расположенный по адресу:
Краснодарский край, г. Краснодар (п. Победитель).



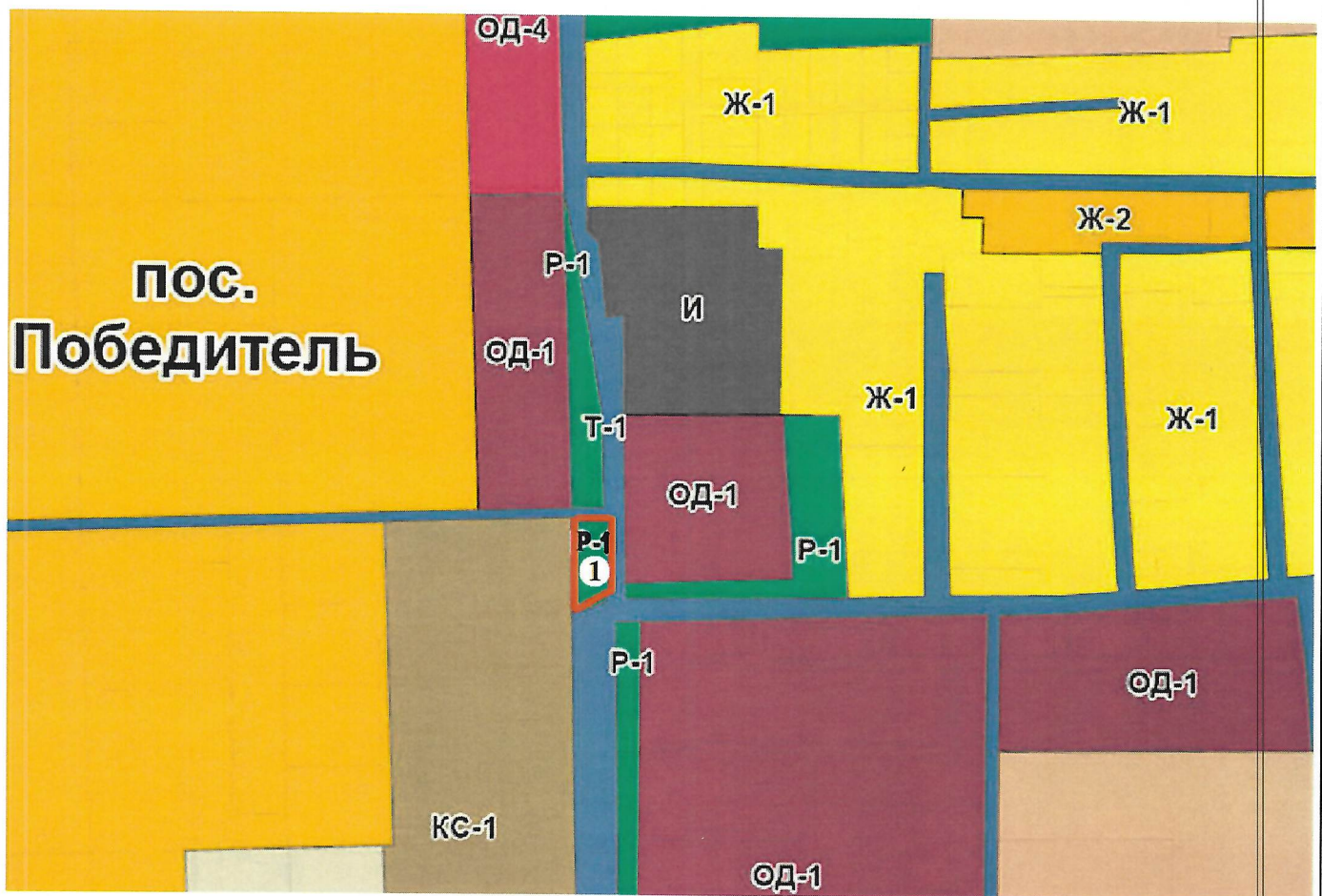
Приложение № 2.

Выкопировка из карты функциональных зон генерального плана МО г. Краснодар



1. Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0000000:19991 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар (п. Победитель).

Выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар



1. Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0000000:19991 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар (п. Победитель).

ФОТОТАБЛИЦА

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0000000:19991
адресу: г. Краснодар (п. Победитель), вид с юга по ул. Евдокимовская.

по



Вид рассматриваемого земельного с КН 23:43:0000000:19991 участка с юго-востока.



Вид рассматриваемого земельного участка с КН 23:43:0000000:19991, с севера.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид смежного земельного участка с КН 23:43:0000000:19989 (справа).



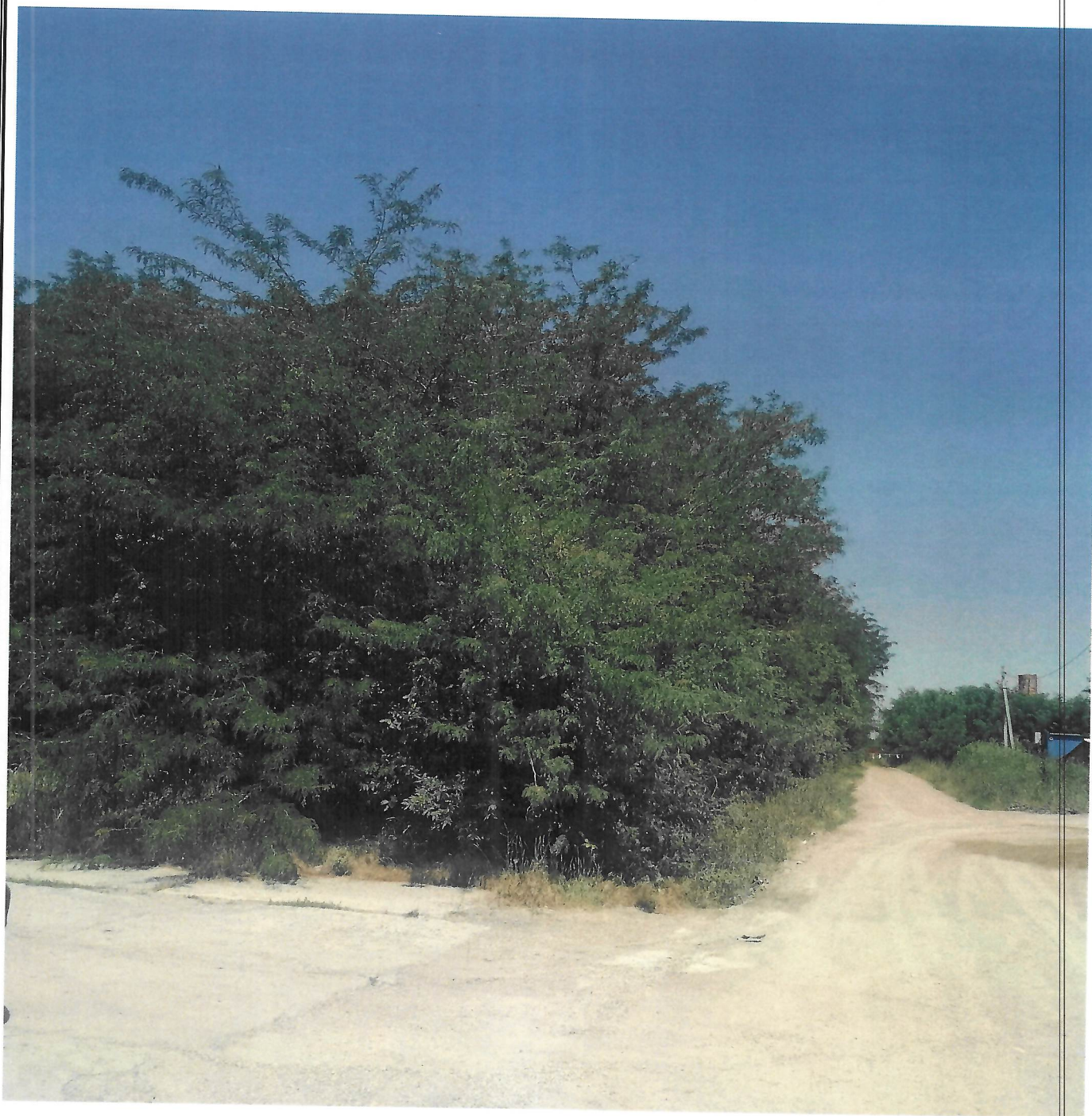
ФОТОТАБЛИЦА

Вид смежного земельного участка – земли неразграниченной муниципальной собственности (слева).



ФОТОТАБЛИЦА

Вид смежного земельного участка с КН 23:43:0000000:19989 (с севера).



ФОТОТАБЛИЦА

Вид существующей застройки п. Победитель на повороте ул. Евдокимовская (в восточном направлении от рассматриваемого земельного участка).



Вид существующей застройки (поворот на п. Победитель) с рассматриваемым земельным участком с КН 23:43:0000000:19991, по ул. Евдокимовская, с юга.



Вид существующей застройки п. Победитель в северном направлении от рассматриваемого земельного участка.



Вид существующей застройки п. Победитель (с запада)



Вид существующей застройки п. Победитель (на въезде), в районе ул. Весенняя.



Вид существующей застройки п. Победитель по ул. Весенняя (с юга).



ФОТОТАБЛИЦА

Вид существующей застройки п. Победитель в районе земельного участка с КН 23:43:0125001:2937, по направлению (500 м) от автомобильной дороги ст. Павловская - г. Краснодар - г. Новороссийск (восточный обход г. Краснодара).



Вид существующей застройки п. Победитель по ул. Новая (с юга).



Вид существующей застройки п. Победитель по ул. Кубанская (с юга).



Вид существующей застройки п. Победитель (выезд) на автомобильную дорогу ст. Павловская - г. Краснодар - г. Новороссийск (восточный обход г. Краснодара).



Съезд с автомобильной дороги ст. Павловская - г. Краснодар - г. Новороссийск
(восточный обход г. Краснодара) в п. Победитель.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид существующей застройки п. Победитель в районе ул. Новокубанская (в юго-восточном направлении).



Вид существующей застройки п. Победитель в районе ул. Новокубанская (в северном направлении).



Нестационарное (мобильное) сооружение Пост охраны № 1 (установлено на металлической площадке), расположенное на земельном участке с КН 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар (п. Победитель).



Нестационарное (мобильное) сооружение Пост охраны № 1, расположенные на земельный участок с КН 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар (п. Победитель).



Нестационарное (мобильное) сооружение Пост охраны № 2, расположенное на земельном участке с КН 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар (п. Победитель).

Пост охраны № 2



Установка мобильного сооружения Пост охраны № 2, на щебеночном основании (без фундамента).



Нестационарные (мобильные) био туалеты, расположенные на земельном участке с КН 23:43:0000000:19991, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар (п. Победитель).

