

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

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.

1445/2023-3

Краснодар 2023

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Лес»

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.**

1445/2023-3

Заместитель директора

Б.М.Урусов

Начальник отдела

Д.Е.Сечь



Краснодар 2023

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, ул.Красная,89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

От 29.09.2023г. № 23/405-1445

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.

Настоящее заключение о возможности получения условно разрешенного вида использования земельного участка:

«Гостиничное обслуживание»:

- размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (код 4.7).

						1445/2023-3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка		
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				09.23			
Вед. спец.	Изюмская А.Е.				09.23			
						Стадия	Лист	Листов
						3	1	20
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 90983 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0208042:1075, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, 9, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано проектной организацией МБУ «Институт Горкадастрпроект», 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 90983 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0208042:1075, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, 9, 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.

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

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

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

Земельный участок с КН 23:43:0208042:1075, площадью 90983 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, 9.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – *Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта (ОД-4).*

Согласно ПЗЗ, ст. 26, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта (ОД-4) «Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-4, предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

«Гостиничное обслуживание»: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (код 4.7).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – не подлежит установлению.

						1445/2023-3	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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.

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 – 5.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.
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 %.

Согласно ст. 20 ПЗЗ, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия на-

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

селения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0208042:1075, площадью 90983 кв. м, соответствует требованиям статьи 26 ПЗЗ «Условно разрешенные виды использования». Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными ПЗЗ.

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 настоящих Правил.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования – «Гостиничное обслуживание», для земельного участка с КН 23:43:0208042:1075, площадью 90983 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, 9, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ.

1.2 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар (решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020г. №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар») земельный участок с КН 23:43:0208042:1075, площадью 90983 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, 9, расположен в зоне специализированной общественной застройки.

						1445/2023-3	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация ливневая, канализация бытовая, газопровод, тепловые сети, подземные кабельные линии электропередач (0,4 кВ и 6 кВ), сети связи.

Аэродром Краснодар (Пашковский).

ЕН ВНЕ

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1075 расположен в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

ждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка от 27.06.2023г. рассматриваемый земельный участок расположен:

- в зоне ограничения от объектов связи (ПАО «Мегафон»);
- в зоне ограничения от объектов связи (ОАО «НК «Роснефть-Краснодарнефтегаз» (ООО «ЮгСатКом»);
- в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
- во II поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок расположен:

- в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) (ЗОУИТ 23:43-6.3745).

Ограничения зоны:

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

- в водоохранной зоне реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗООУИТ 23:43-6.370).

Ограничения зоны:

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ, в границах водоохранной зоны запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного техническо-

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

го проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»). В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-225 (ЗОУИТ 23:43-6.2487);

- в охранной зоне "ВЛ-0,4 кВ ТП-1132" (ЗОУИТ 23:43-6.6204);

- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кв ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.2128);

- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛИ-0.4 кВ от ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.1429);

- в охранной зоне «ВЛ-0,4 кВ ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.6127);

- в охранной зоне КЛ-6 кВ ТП-400п ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.3366);

- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства КЛ-6 кВ от ТП-1308 в сторону ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.1692);

- в охранной зоне "ВЛИ-0,4 кВ от ТП-750 в составе: - провод СИП "Торсада" 3х150+1+70 мм² - 0,3км; провод СИП "Торсада" 4х16 мм² - 0,02 км; -ВПУ-3 - шт.; - ЩТУ - 1шт." (ЗОУИТ 23:43-6.6203);

- в охранной зоне "Оборудование ТП-750 РУ - 0,4 кВ панель ЩО"(ЗОУИТ 23:43-6.7862).

Ограничения зон:

Пункты 8, 10, 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, распо-

						1445/2023-3		Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			9

ложенных в границах таких зон, утверждённых постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 (в редакции от 17 мая 2016 г.).

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

- в части охранной зоны объекта "ВОЛС с ЛКС-707Краснодар-Яблоновский-Северская-Абинск-Крымск,120,095" (ЗОУИТ 23:43-6.2813).

Ограничения зоны:

Согласно постановлению Правительства РФ № 578 от 09.06.1995г. "Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" охранные зоны с особыми условиями использования:

а) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны; для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны; для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях: при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев); при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев); вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

						1445/2023-3	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

в) все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

Трассы линий связи должны периодически расчищаться от кустарников и деревьев, содержаться в безопасном в пожарном отношении состоянии, должна поддерживаться установленная ширина просек. Деревья, создающие угрозу проводам линий связи и опорам линий связи, должны быть вырублены с оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов (ордеров). Просеки для кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации, проходящие по лесным массивам и зеленым насаждениям, должны содержаться в безопасном в пожарном отношении состоянии силами предприятий, в ведении которых находятся линии связи и линии радиофикации.

В случае если трассы действующих кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации проходят по территориям заповедников, лесов первой группы и другим особо охраняемым территориям, допускается создание просек только при отсутствии снижения функционального значения особо охраняемых участков (места кормежки редких и исчезающих видов животных, нерестилища ценных пород рыб и т.д.).

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Гостиничное обслуживание» в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в зоне ограничения от объектов связи (ПАО «Мегафон»); в зоне ограничения от объектов связи (ОАО «НК «Роснефть-Краснодарнефтегаз» (ООО «ЮгСатКом»); в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; во II

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		13

поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора; в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) (ЗОУИТ 23:43-6.3745); в водоохранной зоне реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.370); в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-225 (ЗОУИТ 23:43-6.2487); в охранной зоне "ВЛ-0,4 кВ ТП-1132" (ЗОУИТ 23:43-6.6204); в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.2128); в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛИ-0.4 кВ от ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.1429); в охранной зоне «ВЛ-0,4 кВ ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.6127); в охранной зоне КЛ-6 кВ ТП-400п ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.3366); в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства КЛ-6 кВ от ТП-1308 в сторону ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.1692); в охранной зоне "ВЛИ-0,4 кВ от ТП-750 в составе: - провод СИП "Торсада" 3х150+1+70 мм² - 0,3км; провод СИП "Торсада" 4х16 мм² - 0,02 км; -ВПУ-3 - шт.; - ЩТУ - 1шт." (ЗОУИТ 23:43-6.6203); в охранной зоне "Оборудование ТП-750-РУ - 0,4 кВ панель ЩО"(ЗОУИТ 23:43-6.7862); в части охранной зоны объекта "ВОЛС с ЛКС-707Краснодар-Яблоновский-Северская-Абинск-Крымск,120,095" (ЗОУИТ 23:43-6.2813); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации ливневой, канализации бытовой, газопровода, тепловых сетей, подземных кабельных линий электропередач (0,4 кВ и 6 кВ), сетей связи - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» (код 4.7), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0208042:1075 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, 9, с учетом наличия зон с особыми условиями

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		14

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».

1.5. 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 к гостиничному 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 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 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона от зданий и сооружений, относящихся к гостиничному обслуживанию – не устанавливается.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1075, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, 9, находится в юго-западной части города Краснодара.

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		15

С севера земельный участок прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена; с востока земельный участок граничит с участками КН 23:43:0208044:45 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0208044:462 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0208044:148 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0208044:150 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0208044:32 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0208044:33 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0208044:34 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0208044:21 (для эксплуатации и обслуживания жилого дома), КН 23:43:0208042:58 (для эксплуатации спортивного комплекса) и прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена; с юга граничит с земельными участками КН 23:43:0208042:8 (для эксплуатации водозоборных сооружений Кировского водозабора), КН 23:43:0208042:1814 (благоустройство территории) и прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена; с запада земельный участок граничит с участками КН 23:43:0208042:1002 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0208042:15 (для эксплуатации зданий и сооружений стрелково-спортивного клуба), КН 23:43:0208042:58 (для эксплуатации спортивного комплекса) и прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: на участке расположены объекты капитального строительства (количество объектов – 23).

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация ливневая, канализация бытовая, газопровод, тепловые сети, подземные кабельные линии электропередач (0,4 кВ и 6 кВ), сети связи.

Участок расположен:

- в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		16

- | | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|---------|------|-------------|------|
| | | | | | | 1445/2023-3 | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | | 17 |

- в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации ливневой, канализации бытовой, газопровода, тепловых сетей, подземных кабельных линий электропередач (0,4 кВ и 6 кВ), сетей связи.

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

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

«Гостиничное обслуживание»:

- размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (код 4.7).

Приложения:

1. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:2000.
2. Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар.
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.
4. Градостроительный план земельного участка от 27.06.2023г. № РФ-23-2-06-0-00-2023-1419-0 (копия).
5. Выписка из ЕГРН от 11.05.2023г. (копия).

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		18

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – ООО «Управляющая компания Лес», юридическим лицом (МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г. Краснодар), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно - строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Гостиничное обслуживание», возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в зоне ограничения от объектов связи (ПАО «Мегафон»); в зоне ограничения от объектов связи (ОАО «НК «Роснефть-Краснодарнефтегаз» (ООО «ЮгСатКом»); в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; во II поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора; в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) (ЗОУИТ 23:43-6.3745); в водоохранной зоне реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.370); в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛИ-0,4 кВ ТП-225 (ЗОУИТ 23:43-6.2487); в охранной зоне "ВЛ-0,4 кВ ТП-1132" (ЗОУИТ 23:43-6.6204); в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.2128); в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства «ВЛИ-0.4 кВ от ТП-750 (ЗОУИТ 23643-6.1429); в охранной зоне «ВЛ-0,4 кВ ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.6127); в охранной зоне КЛ-6 кВ ТП-400п ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.3366); в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства КЛ-6 кВ от ТП-1308 в сторону ТП-750 (ЗОУИТ 23:43-6.1692); в охранной зоне "ВЛИ-0,4 кВ от ТП-750 в составе: - провод СИП "Торсада" 3х150+1+70 мм² - 0,3км; провод СИП "Торсада" 4х16 мм² - 0,02 км; -ВПУ-3 - шт.; - ЩТУ - 1шт."

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		19

(ЗООИТ 23:43-6.6203); в охранной зоне "Оборудование ТП-750 РУ - 0,4 кВ панель ЩО"(ЗООИТ 23:43-6.7862); в части охранной зоны объекта "ВОЛС с ЛКС-707Краснодар-Яблоновский-Северская-Абинск-Крымск,120,095" (ЗООИТ 23:43-6.2813); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации ливневой, канализации бытовой, газопровода, тепловых сетей, подземных кабельных линий электропередач (0,4 кВ и 6 кВ), сетей связи).

						1445/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		20