



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

Сидоркин И.В.

«13» июля 2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 3 (сектор 2 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 30 (секторы 14, 16, 39); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; ЗОУИТ23:43-6.1316 Охранная зона кабельной линии электропередачи «Кабельная линия 110 кВ (линия 2) «Пашковская-Аэропорт»; ЗОУИТ23:43-6.1405 Охранная зона кабельной линии электропередачи «Кабельная линия 110 кВ (линия 1) «Пашковская-Аэропорт»; ЗОУИТ23:43-6.2554 Охранная зона кабельной линии электропередачи «Кабельная линия 10 кВ АР-402 г.Краснодар»; ЗОУИТ23:43-6.2557 Охранная зона кабельной линии электропередачи «Кабельная линия 10 кВ АР-303 г.Краснодар») негативного воздействия на окружающую среду

0506/23-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641

Заказчик: Сидоркин И.В.

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2023

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
0506/23-ОНПР.С	Содержание	
0506/23-ОНПР.ТЧ	Основные положения	
	1. Техническое задание	
	1.1 Общие положения	
	1.2 Цель работы	
	1.3 Этапы работы	
	1.3.1 Подготовительный	
	1.3.2 Разработка заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования	
	1.4 Законодательные и нормативно-методические акты, используемые при разработке заключения	
	1.5 Результат работ	
	2. Пояснительная записка	
	2.1 Градостроительные и природные условия	
	2.2 Архитектурно-планировочное решение	
	2.3 Характеристика участка	
	2.4. Описание рассматриваемого участка	
	2.4.1 Обеспечение соответствия объекта техническим и строительным нормам и правилам	
	3. Выводы и рекомендации	
	4. Приложения	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Разраб.	Провер.	Утверд.
					Подписи		

																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					</
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Основные положения

Заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641, разработан в соответствии с заданием на проектирование, техническими регламентами. Оформление тома выполнено в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации».

Содержание тома принято в соответствии с требованиями Административного регламента, утвержденного администрацией муниципального образования город Краснодар Краснодарского края «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги "Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства" (с изменениями на 1 апреля 2022 года)».

Исполнитель: ИП Вакула И.И.:

-свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации № СРО-П-153-30032010;

Любые работы на основании данной документации запрещается выполнять при отсутствии письменного согласия или разрешения уполномоченного органа местного самоуправления или государственной власти; обращаем внимание, что проектная документация должна соответствовать до начала производства работ по комплектности требованиям Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Производственные работы разрешается производить исключительно после получения положительного заключения экспертизы всех разделов проектной документации, разработки и получения положительного заключения экспертизы рабочей документации, получения разрешения на строительство, с привлечением специализированных организаций, имеющих допуски на выполнение соответствующих видов работ, оказывающих влияние на безопасность.

Документы сторонних организаций (в том числе письма, согласования, результаты испытаний и все прочие материалы) получены от представителей соответствующих организаций, то есть иных лиц, в связи с чем ответственность за достоверность указанной в перечисленных документах сведений лежит на лицах, предоставивших данные документы, так как данные сведения и документы не являются результатом деятельности ИП Вакула И.И.

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0506/24-ОНПР.ТЧ	Лист
							1

1 Техническое задание

1.1 Общие положения

Исполнитель: ИП Вакула И.И.

Конечный результат: заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641, определенное на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

1.2 Цель работы

Целью работы является определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641, определенного на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка – Склады (6.9).

1.3 Этапы работы

1.3.1 Подготовительный

В процессе работ осуществляется сбор, анализ и систематизация следующих документов и материалов:

Материалы и исходные данные в отношении земельного участка, представляемые заказчиком:

–правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0506/24-ОНПР.ТЧ				2

–градостроительный план на земельный участок.

В случаях, предусмотренных законодательством (правилами землепользования и застройки, санитарных, противопожарных норм и прочее), необходимо предоставить нотариально заверенные согласия смежных землепользователей о размещении планируемого объекта (указать параметры и размеры конструкции).

Сбор исходных данных в отношении объекта исполнителем:

–общедоступные сведения Росреестра;

–нормативные правовые акты и технические регламенты, определяющие методику технического обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строителсоставления заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка.

1.3.2 Разработка заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования

Исполнитель:

–изучает и обобщает материалы, предоставленные заказчиком, а также определяет возможность использования в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования существующих объектов на рассматриваемом земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки соответствующей территории);

–составляет пояснительную записку заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641;

–передает заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка заказчику, вносит необходимые изменения и дополнения по результатам рассмотрения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	0506/24-ОНПР.ТЧ			3

1.4 Законодательные и нормативно-методические акты, используемые при разработке заключения

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1 – ч. 4);
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Земельный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
5. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
7. Федеральный закон от 08.03.2015 № 21-ФЗ «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации»;
8. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
9. СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения»;
10. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
11. СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение»;
12. СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
13. Закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. №1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края».
14. Территориальные строительные нормы Краснодарского края СНКК 22-301-2000 (ТСН 22-302-2000 Краснодарского края) «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края».
15. Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
16. Решение городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п. 19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».
17. Данные интернет ресурсов: www.rosreestr.ru.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
			Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0506/24-ОНПР.ТЧ

1.5 Результат работ

По результатам работ «Заказчику» предоставляется заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641, определенное на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

2 Пояснительная записка

2.1 Градостроительные и природные условия

Земельный участок расположен в зоне со следующими условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров: северо-восточное;
- сейсмичность района строительства – 7 баллов.

Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2020 г. Краснодар относится к III району и подрайону III Б, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха составляет: в январе – от -5° до $+2^{\circ}\text{C}$, в июле – от $+21$ до $+25^{\circ}\text{C}$, среднегодовая температура $+10.8^{\circ}\text{C}$. Абсолютный минимум температур зимой составляет -36°C , абсолютный максимум температур летом достигает $+42^{\circ}\text{C}$.

Среднегодовая сумма осадков в Краснодаре 725мм. Распределение осадков в году неравномерное. Снежный покров неустойчив.

Краснодар характеризуется сравнительно небольшой скоростью ветра (2.5 м/сек). В течение всего года в городе господствуют ветры восточного и западного направлений (30%) и северо-восточного и юго-западного (37%). Наибольшее число дней с сильным ветром (более 15 м/сек) составляет 39.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов – 0,80 м.

Согласно СП 20.13330.2016 актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* для Краснодара принимаются:

- по весу снегового покрова – район II;
- по средней скорости ветра, м/с, за зимний период – район 5;
- по давлению ветра IV;
- по толщине стенки гололеда – район III;
- по среднемесячной температуре воздуха ($^{\circ}\text{C}$), в январе – район 0°;

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0506/24-ОНПР.ТЧ	Лист
							5

- по среднемесячной температуре воздуха (°C), в июле – район 25°;
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (°C), в январе – район 15°.

2.2 Архитектурно-планировочное решение

Рассматриваемый земельный участок по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641, планируется использовать с условно разрешенным видом использования – Склады (6.9).

Размеры элементов генерального плана (ширина местных проездов, разрывы между зданиями и сооружениями и т. п.) приняты с учетом прокладки сетей инженерно-технического обеспечения в пределах проектируемой территории общего пользования с соблюдением нормативных санитарных и противопожарных разрывов.

2.3 Характеристика участка

Согласно сведениям Росреестра разрешенное использование участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641 – для размещения объектов автомобильного сервиса.

Участки 23:43:0429001:641

Земельный участок 23:43:0429001:641
 Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37
 для размещения объектов автомобильного сервиса
 План ЗУ → План КК →

Информация Услуги

Адрес: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37

Площадь учтенная: 10 581 кв. м

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Разрешенное использование: для размещения объектов автомобильного сервиса

Формы собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 15 267 536,52 руб.

Рассматриваемый земельный участок с граничит с земельными участками КН 23:43:0429001:1323 (разрешенное использование: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), магазины), КН 23:43:0429001:519 (разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования), КН 23:43:0429001:527 (разрешенное использование: для

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

0506/24-ОНПР.ТЧ

Лист

6

сельскохозяйственного использования), КН 23:43:0429001:523 (разрешенное использование: Для эксплуатации взлетно-посадочной полосы), территория общего пользования (подъезд к рассматриваемому и соседним земельным участкам).

Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

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

Участок расположен в территориальной зоне Т-1 "Зона транспортной инфраструктуры".

Разделом III «Градостроительные регламенты», статье 25. «Градостроительные регламенты территориальных зон» п. 6.1.2. «Условно разрешенные виды использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие условно разрешенные виды использования в территориальной зоне Т-1:

Заправка транспортных средств

Обеспечение дорожного отдыха

Автомобильные мойки

Ремонт автомобилей

Склады

Научно-производственная деятельность

Обеспечение внутреннего правопорядка

Осуществление религиозных обрядов

Магазины

Общественное питание

Связь

Складские площадки

Рассматриваемый земельный участок заказчик планирует использовать для эксплуатации существующего нежилого здания КН 23:43:0429001:936, являющимся складом. Запрашиваемым условным видом разрешенного использования для данной территориальной зоны, который соответствует в полной мере планируемому использованию, является: Склады (6.9).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0506/24-ОНПР.ТЧ				7

Разделом III «Градостроительные регламенты», статьёй 25. «Градостроительные регламенты территориальных зон» п. 6.1.2. «Условно разрешённые виды использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Т-1 с видом использования «склады (6.9)»:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению.

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 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 этажей зданий, строений, сооружений – 6.

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

5. Нормы расчета 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.

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0506/24-ОНПР.ТЧ			8

2.4 Обеспечение соответствия объектов с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, техническим и строительным нормам и правилам

Рассматриваемый земельный участок КН 23:43:0429001:641 расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 3 (сектор 2 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 30 (секторы 14, 16, 39); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; ЗОУИТ23:43-6.1316 Охранная зона кабельной линии электропередачи «Кабельная линия 110 кВ (линия 2) «Пашковская-Аэропорт»; ЗОУИТ23:43-6.1405 Охранная зона кабельной линии электропередачи «Кабельная линия 110 кВ (линия 1) «Пашковская-Аэропорт»; ЗОУИТ23:43-6.2554 Охранная зона кабельной линии электропередачи "Кабельная линия 10 кВ АР-402 г.Краснодар"; ЗОУИТ23:43-6.2557 Охранная зона кабельной линии электропередачи "Кабельная линия 10 кВ АР-303 г.Краснодар". На земельном участке КН 23:43:0429001:641 расположен объект капитального строительства КН 23:43:0429001:936. Существующий объект капитального строительства располагается с учетом существующих зон с особыми условиями использования территории.

В непосредственной близости от участка водозаборов нет.

Для объектов капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, а также объектов капитального строительства на соседних земельных участках должны быть обеспечены требования СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Проектируемый объект капитального строительства на земельном участке КН 23:43:0104018:10 не является опасным промышленным, технически сложным зданием, поэтому не представляет собой угрозу для жизни и здоровья граждан, не несет негативного воздействия на окружающую среду.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка КН 23:43:0429001:641 (Склады (6.9)) принят исходя из сложившейся застройки на земельном участке.

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка в

Взам. инв. №							
	Подпись и дата						
	Инв. № подл.						
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0506/24-ОНПР.ТЧ	Лист
							9

соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования (Склады (6.9)).

Выводы и рекомендации

Исходя из вышеизложенного, эксперт приходит к выводу о том, что запрашиваемый условный вид разрешенного использования – Склады (6.9), на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641, являются возможным; соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и учета особых условий использования территории; не имеет негативного воздействия на окружающую среду.

Использование земельного участка по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, Пашковский сельский округ, х.Ленина, почтовое отделение №37, КН 23:43:0429001:641, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования (Склады (6.9), в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); подзона №3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 3 (сектор 2 часть 1); подзона №4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 30 (секторы 14, 16, 39); подзона №5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона №6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; ЗОУИТ23:43-6.1316 Охранная зона кабельной линии электропередачи «Кабельная линия 110 кВ (линия 2) «Пашковская-Аэропорт»; ЗОУИТ23:43-6.1405 Охранная зона кабельной линии электропередачи «Кабельная линия 110 кВ (линия 1) «Пашковская-Аэропорт»; ЗОУИТ23:43-6.2554 Охранная зона кабельной линии электропередачи "Кабельная линия 10 кВ АР-402 г.Краснодар"; ЗОУИТ23:43-6.2557 Охранная зона кабельной линии электропередачи "Кабельная линия 10 кВ АР-303 г.Краснодар"), возможно.

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0506/24-ОНПР.ТЧ	Лист
							10