

**ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ 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 24.04.2024г. № 02/04/2024 У
на № от г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования - «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий; в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580); в охранной зоне кабеля связи, водопровода), возможного негативного воздействия на окружающую среду.

Настоящее заключение разработано проектной организацией общество с ограниченной ответственностью ООО АСК "ПРОЕКТ", для определения возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду, в результате получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка: «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349.

Заказчик: Гоголев Б.Е.

Целью настоящего заключения является определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования - «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий; в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580); в охранной зоне кабеля связи, водопровода), и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду, для размещения мойки легковых автомобилей на два поста.

I. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

Земельный участок площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, в соответствии с Правилами 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.), находится в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов ОД-1-6 (Тип 1).

Согласно ПЗЗ М.О. г. Краснодар, в отношении территориальной зоны ОД-1-6, установлен условно-разрешенный вид использования земельных участков:

«Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3): Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, соответствует требованиям ПЗЗ, установленным градостроительные регламентам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства зоны ОД-1-6:

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь - не подлежит установлению;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.

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 надземных этажей зданий, строений, сооружений - 6.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 24 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Допускается размещать объекты только не выше IV класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на магистральные улицы.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 в зоне общественного и коммерческого назначения, ОД-1-6, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует ПЗЗ города Краснодар, требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий; в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580); в охранной зоне кабеля связи, водопровода), для размещения мойки легковых автомобилей на два поста.

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

Согласно сведений генерального плана 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 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, в зоне делового,

общественного и коммерческого назначения – не окажет негативного воздействия на окружающую среду, не противоречит функциональному назначению по генеральному плану муниципального образования города Краснодара, 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий; в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580); в охранной зоне кабеля связи, водопровода), для размещения мойки легковых автомобилей на два поста.

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

По сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности М.О. г. Краснодар, земельный участок площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, полностью расположен:

- ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта);
- полностью на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный», до установления приаэродромных территорий;
- полностью в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»);
- частично в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»);
- ограничение от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»), зона ограничения застройки для строений выше 9,2 метра;
- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580);
- в охранной зоне инженерных коммуникаций кабеля связи, водопровода.

Транзитные коммуникации проходящие через земельный с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 - отсутствуют.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования земельного участка «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 для размещения мойки легковых автомобилей на два поста возможно:

-так как согласно сведений Управления Государственной охраны объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке отсутствуют объекты культурного наследия включенные в единый государственный реестр, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия (в т.ч. археологического), защитные зоны, а также зоны охраны объектов культурного наследия (с соблюдением ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), народов Российской Федерации»);

- в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» - до установления приаэродромных территорий;

- в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»), в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»), с ограничением от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»), так как по заявлению Заказчика высота строения - 7,0 метров;

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580), 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 (РОСПОТРЕБНАДЗОР);

- мойка легковых автомобилей на два поста не входит в границы в охранных зонах инженерных коммуникаций кабеля связи, водопровода.

Получение условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 - «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), требуется для размещения мойки легковых автомобилей на два поста, используемого как предприятие микробизнеса, с количеством работников до 15 человек.

Мойка легковых автомобилей на два поста относится к V классу опасности. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для размещения объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности в условиях сложившейся градостроительной ситуации достаточно ориентировочных расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физического воздействия на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий. В целях обеспечения безопасности населения произвести ориентировочный расчет ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух.

После получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) Заказчик планирует подготовку проекта обоснования санитарно-защитной зоны с получением согласования Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением санитарно-гигиенических требований и нормативов, в том числе на границе жилой застройки.

Из представленных Заказчиком материалов, подготовленных специализированной организацией ООО «Объединенные Противопожарные Системы» строение - мойка легковых автомобилей на два поста по классу функциональной пожарной опасности Ф 3 - здания организаций по обслуживанию населения, Степень огнестойкости - III. Класс конструктивной пожарной опасности С1.

ООО «Объединенные Противопожарные Системы» определено, что расстояние от строения - мойки легковых автомобилей на два поста, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137019:32, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, до зданий, строений, сооружений, в том числе, расположенных на смежных земельных участках - менее нормативных противопожарных расстояний установленных СП 4.13130.2013, но возможно, согласно «Расчету оценки величины падающего

теплового потока от пламени пожара на объекте - некапитальное строение на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137019:32 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349» от 22.04.2024г., подтверждающим достаточность противопожарных разрывов (расстояний) между мойкой легковых автомобилей на два поста и зданиями, строениями, сооружениями, расположенными на смежных земельных участках.

Согласно «Отчету по определению значения расчетной величины индивидуального пожарного риска на объекте защиты - некапитальное строение на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137019:32 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349» от 22.04.2024г., мойка легковых автомобилей на два поста имеет объемно-планировочное решение, которое согласно проведенным расчетам не превышает допустимое максимальное значение расчетной величины пожарного риска установленное статьей 79 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

В соответствии с «Комплексом необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности некапитального строения на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137019:32 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349» от 22.04.2024г. пожарная безопасность мойки легковых автомобилей на два поста при реализации требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ № Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. № 1479 обеспечена.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, для размещения мойки легковых автомобилей на два поста 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий; в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580); в охранной зоне кабеля связи, водопровода).

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

На момент подготовки настоящего заключения, объекты капитального строительства на земельном участке площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137019:32, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 отсутствуют.

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137019:32, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, расположено строение - мойка легковых автомобилей на два поста (см. приложение № 3 (Фото № 5).

В соответствии с проектом, подготовленным ООО «Реал Проект» от 01.2023г. "Некапитальное строение" на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137019:32, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 и Техническим заключением от 01.2023г. № 23/504-169, выданным Муниципальным бюджетным учреждением «Институт Горкадастрпроект» муниципального образования г. Краснодар, на объект, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, строение - мойка легковых автомобилей на два поста, является некапитальным строением (сооружением). Так как мойка легковых автомобилей на два поста на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137019:32, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, является некапитальным строением, в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации «Выдача разрешения на строительство не требуется в случае (п. 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства».

Размещение мойки автомобилей на два поста на рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0137019:32, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, возможно, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПам, ограничений использования земельного участка (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий; в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580); в охранной зоне кабеля связи, водопровода).

II. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ

Рассматриваемый земельный участок площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, находится в северо-восточной части муниципального образования город Краснодар, в Прикубанском внутригородском округе.

Улица имени Красных Партизан протекает от улицы Западный обход до улицы Рапшиловской.

¹Название улице присвоено в период 1929-1932 гг. в честь краснопартизанских отрядов периода Гражданской войны (1918-1922). В справочниках 1958 и 1971 годов улица упоминалась как "ул. Краснопартизанская". Эта форма названия на какое-то время успела перекочевать на некоторые адресные таблички здешних домовладений и даже упоминалась в официальных документах.

¹ Источник информации: «Улицы Краснодара. Историко-топонимическая ретроспектива» (Лысянский Р.В., Мартианов В.Е. – Краснодар, издательство Традиция, 2019г.).

Прежние названия улицы в её восточной части (от ул. им. Котовского) до 17.01.1967 являвшейся отдельным элементом улично-дорожной сети: ул. Ново-Партизанская – присвоено 27.02.1948 году. Название ул. Краснопартизанская было присвоено 19.04.1963 и явилось следствием бюрократической ошибки. Вместо официальной формы названия ул. Красных Партизан здесь была использована тогда широко распространённая его неофициальная форма, и вместо предполагавшейся единой улицы на местности ещё около четырёх лет продолжали существовать две улицы с похожими, но разными официальными названиями.

Нереализованное в отношении улицы Красных Партизан название - ул. им. Академика Лукьяненко П.П. предлагалось присвоить 13.07.1973 в честь выдающегося кубанского растениевода-селекционера академика дважды Героя Социалистического Труда Павла Пантелеймоновича Лукьяненко (1901-1973), но переименование не было утверждено крайисполкомом, а в 2001 году имя академика получила уже другая улица.

Исторически, территория с улицей Красных Партизан была образована малоэтажной частной жилой застройкой, домовладениями в основном с одноэтажными жилыми домами.

Современное состояние, состав объектов местности с улицей Красных Партизан характерно тенденцией постепенного преобразования старой частной, малоценной малоэтажной индивидуальной застройки, в новую малоэтажную и среднеэтажную общественную, коммерческую и деловую планировку, согласно функциональному назначению по генеральному плану муниципального образования город Краснодар утвержденному решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар».

Являясь важным магистральным въездным маршрутом, улица Красных Партизан, имеет важное инфраструктурное значение в обеспечении ритмичности транспортных потоков, в развитии прилегающей территории, для повышения уровня оказываемых услуг, обеспечения комфортного сервиса, беспрепятственного перемещения, обслуживания, как местного населения, так пребывающих и проезжающих гостей муниципального образования город Краснодар.

На улице Красных Партизан расположены детские и взрослые поликлиники, родильный дом № 5, диагностический центр, госпиталь ГУВД, центр торакальной хирургии, лицей, школа искусств, парк имени Косенко – ботанический сад, одно из самых живописных мест Краснодара, обустроенный для пешеходов и велосипедных прогулок, православный храм в честь Иконы Божьей Матери на территории городской клинической больницы №2, гостиницы, автоцентры, автосервисы, магазины, бильярдные, рестораны, объекты бытового обслуживания и другие здания общественного, делового, коммерческого назначения.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0137019:32, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, расположен между проездом Луговой и улицей Передерия, вблизи пересечения улиц Красных Партизан и имени Герцена.

Территория квартала с рассматриваемым земельным участком по ул. Красных Партизан, 349, смежных кварталов сформирована по структуре и назначению в основном нежилыми зданиями по оказанию услуг населению, зданиями общественного назначения, торгово-офисными зданиями от 1-го до 5-ти этажей, строениями автосервисов, магазинов

автозапчастей, а также отдельными индивидуальными жилыми домами с количеством от 1-го до 3-х этажей.

С запада рассматриваемый земельный участок ул. Красных Партизан, 349 граничит с земельным участком по ул. Красных Партизан, 347 с кадастровым номером 23:43:0137019:2, с разрешенным видом использования «Для размещения административного (офисного) здания», с расположенным на нём 5-ти этажным торгово-офисным нежилым зданием.

С севера от рассматриваемого земельного участка по ул. Красных Партизан, 349 расположен земельный участок по проезду Луговой, 32 с кадастровым номером 23:43:0137019:18, с разрешенным видом использования «Для эксплуатации офиса и кафе», с расположенным на нём 3-х этажным нежилым зданием по оказанию услуг населению.

С востока от земельного участка по ул. Красных Партизан, 349 расположен земельный участок по ул. Красных Партизан, 351 с кадастровым номером 23:43:0137019:12, с разрешенным видом использования «Для индивидуального жилищного строительства», с индивидуальным жилым домом.

В северном направлении от территории с рассматриваемым земельным участком, от улицы имени Гагарина Ю.А. расположен жилой микрорайон «Фестивальный» получивший название по одноименной улице Фестивальной, в честь VI Всемирного фестиваля молодежи и студентов 1957 года, строительство которого было начато в 1960-х годах на месте сельскохозяйственных полей.

Планировка микрорайона «Фестивальный» характерна в основном многоэтажными жилыми домами от 5 до 24 этажей со встроенно-пристроенными помещениями по оказанию услуг населению, расположенными на 1-х этажах, а также зданиями общественного назначения в основном от 1 до 5-ти этажей.

В западном направлении от улицы Красных Партизан с рассматриваемым земельным участком расположен «Славянский» жилой микрорайон. Первые дома появились здесь еще в 1920-х, а массовая застройка «хрущевками» началась с 1960 годов. Массив в основном застроен многоквартирными 5-ти этажными жилыми домами, с отдельными жилыми домами до 12-ти этажей, с размещением встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также малоэтажными жилыми, индивидуальными домами с количеством от 1 до 3 этажей.

В восточном и южном направлении, местность в районе улиц им. Тургенева, улицы Северная характерна в основном малоэтажными индивидуальными жилыми домами 1 – 3 этажей, с отдельными 5-ти, 10-ти этажными многоквартирными домами, административно-офисными зданиями, зданиями общественного назначения.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 граничит:

- с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0137019:2 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан/ пр. Луговой, 347/30;

- с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0137019:18 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Луговой, 32;

- с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0137019:3 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Передерия, 181;

– с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0137019:12, расположенным по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 351.

Предоставление испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, в территориальной зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов ОД-1-6, имеет важное значение для организации придорожного сервиса, как непосредственно для выездного маршрута улицы Красных Партизан, так и в целом для развития инфраструктуры муниципального образования город Краснодар. Применяемые современные роботизированные технологии мойки легковых автомобилей на два поста способствуют формированию благоприятной городской среды с качественным обслуживанием. Высокая производительность мойки будет способствовать добросовестной конкуренции, развитию малого бизнеса, повышению уровня и возможности выбора оказываемых услуг, как для гостей города Краснодара, так и для местных жителей муниципального образования.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), не окажет негативного влияния на архитектурный облик застройки квартала, на окружающую среду, а с учетом высоты размещаемого объекта (7 метров) - улучшит и расширит направления визуального восприятия, зоны видимости, создаст полезный элемент придорожного сервиса городского поселения, объединит и улучшит качество архитектурного ландшафта 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, наружная цветная штукатурка, так и к современным материалам: бетон с применением композитных материалов, металла и стекла, декоративная штукатурка, готовые ограждающие конструкции из стеновых и кровельных «сендвич» панелей с декоративными элементами из композитных материалов комплектной поставки, с цветовым решением в спокойных светлых, серых тонах, способствуют балансу зрительных ощущений, «смягчению» общей композицией цветового решения квартала.

Объемно-пространственная структура квартала с объектом на рассматриваемом земельном участке, существующими зданиями, строениями, сооружениями, а также силуэт застройки территории соседних кварталов представляют собой в меру ровный, гармоничный по высоте, по объему и силуэту застройки.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), не нарушит границы территории городских зеленых насаждений, баланса функциональных зон, обеспечит зоны видимости рассматриваемого и смежных кварталов, в общей композиции жилой, общественно-деловой и коммерческой застройки, улучшит визуальное восприятие территории.

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 рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, смежных кварталов, территорий, настоящим заключением подтверждается возможность получения условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 - «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), для размещения мойки автомобилей на два поста.

Получение условно разрешенного вида использования «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349, для размещения мойки легковых автомобилей на два поста - 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий; в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580); в охранной зоне кабеля связи, водопровода).

Список используемой литературы:

1. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*(с изменениями).
2. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
3. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
4. Градостроительный кодекс РФ.
5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".
6. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями) ".
7. 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).
8. 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).
9. Книжное издание «Улицы Краснодара. Историко-топонимическая ретроспектива» (Лысянский Р.В., Мартианов В.Е. – Краснодар, издательство Традиция, 2019г).

III. Выводы:

Настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка площадью 442 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0137019:32, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349 в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования:

«Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) 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 (ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объектов культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий; в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «Вымпелком»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ООО «Т2 Мобайл»); в зоне ограничений от объектов связи (владелец: ПАО «МТС»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Западного водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестровый номер 23:43-6.4580); в охранной зоне кабеля связи, водопровода), а также отсутствие негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка, для размещения мойки легковых автомобилей на два поста.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"

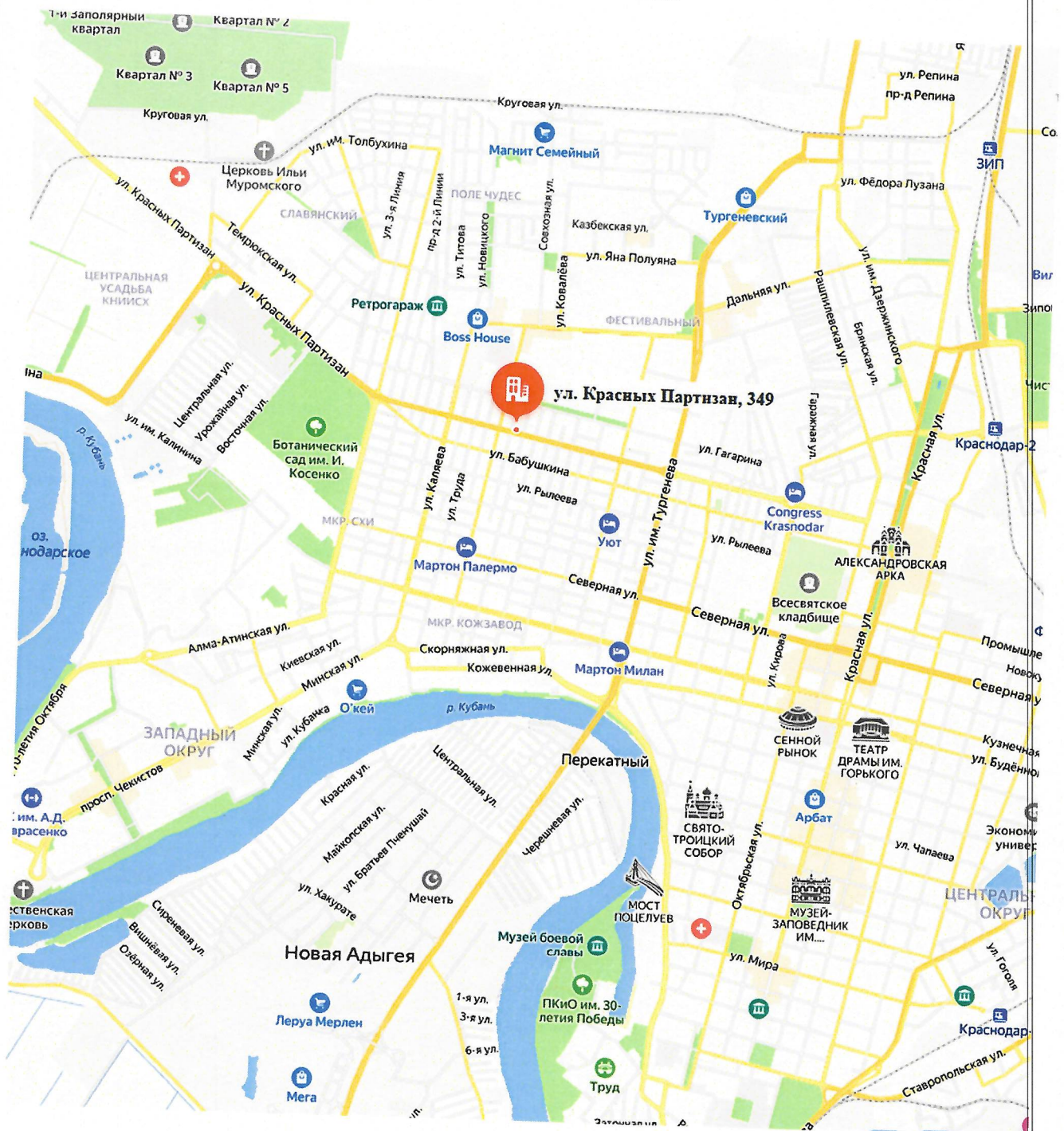
Брюхин Р.В.



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 рассматриваемого земельного участка, соседних земельных участков, местности смежных кварталов, территории округа).
5. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Ситуационный план



Земельный участок с КН 23:43:0137019:32 по адресу:
г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,
ул. Красных Партизан, 349.

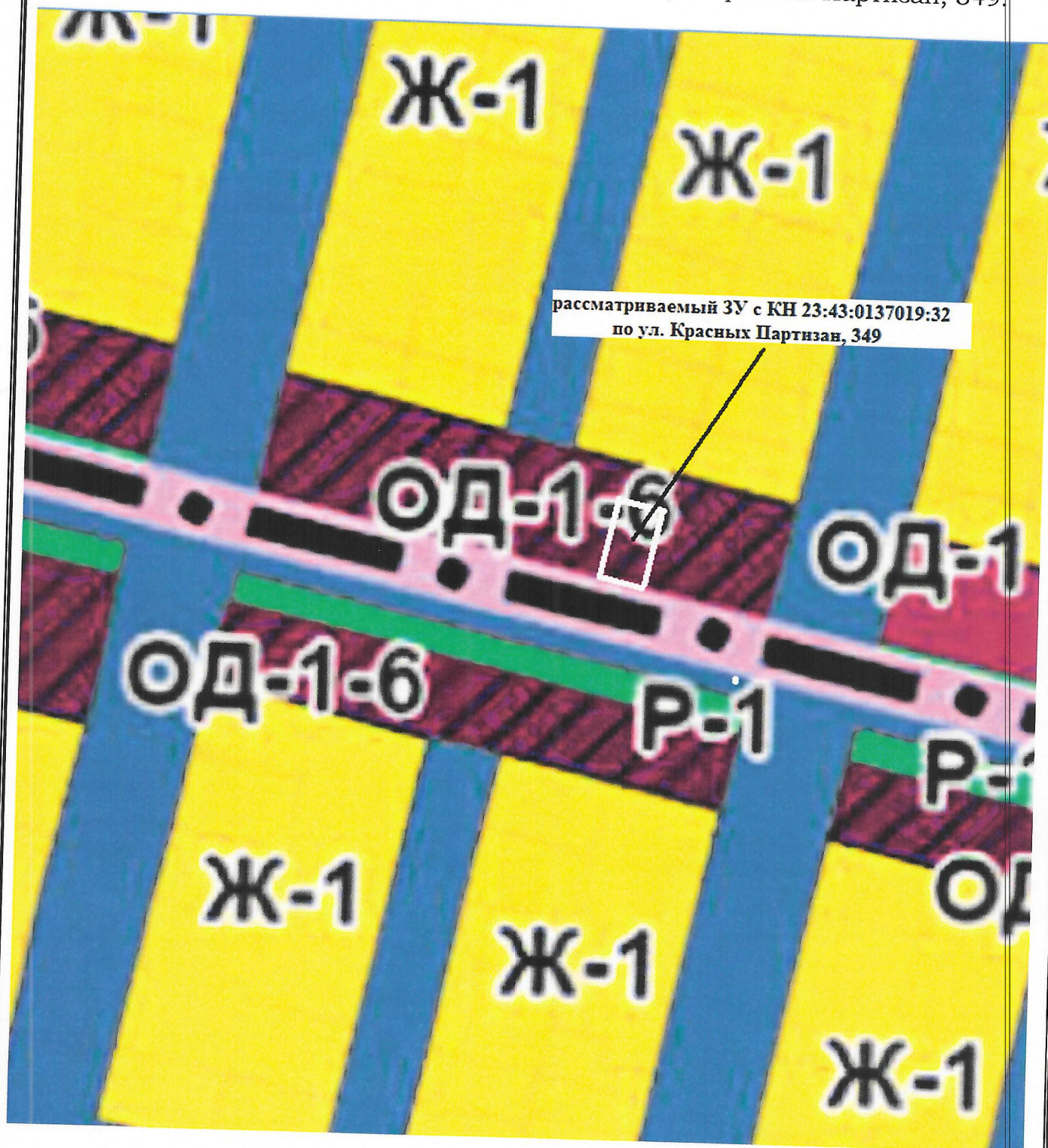
Приложение № 2.

Выкопировка из карты функциональных зон генерального плана МО г. Краснодар



многофункциональная общественно-деловая зона

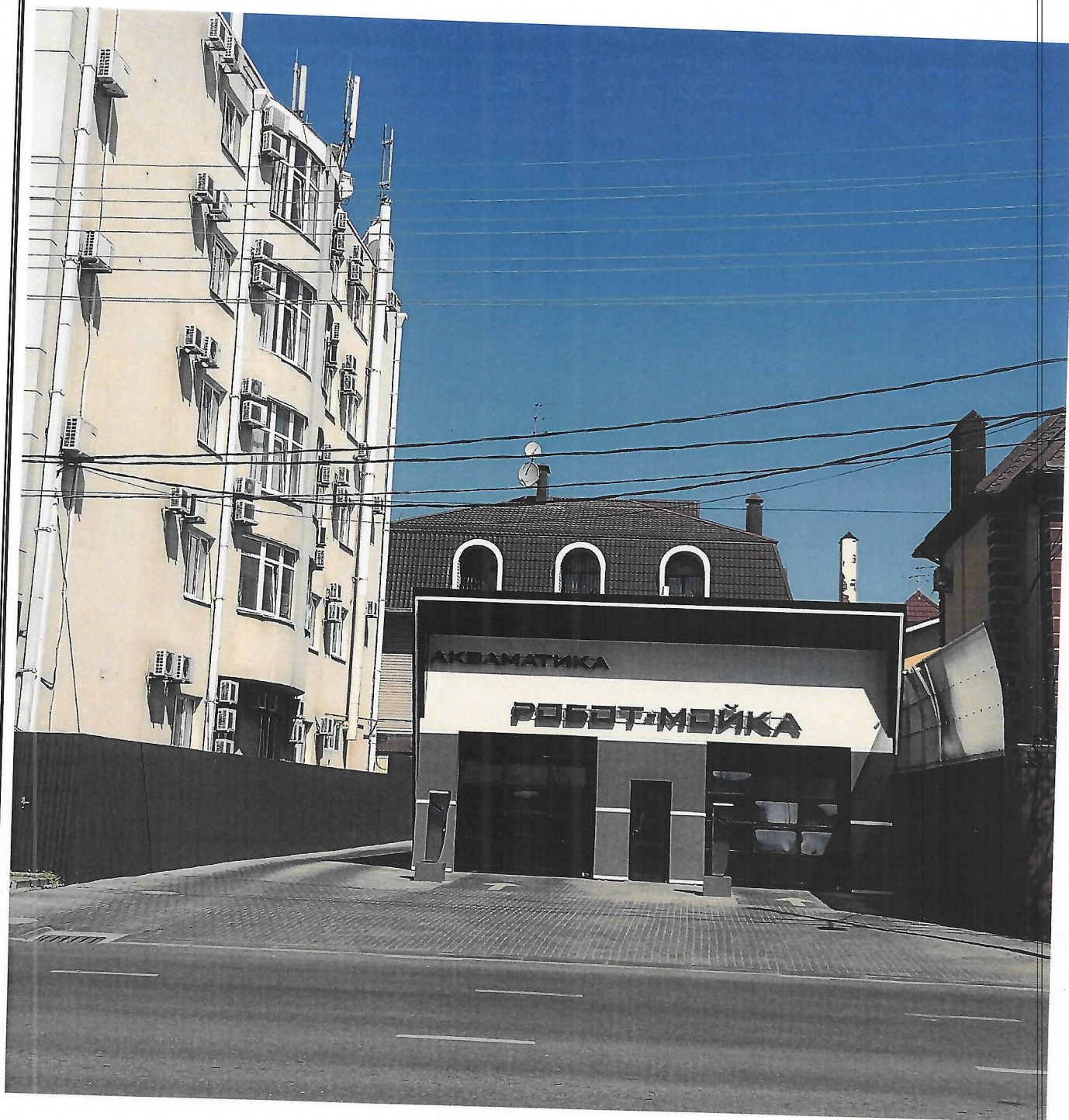
Выкопировка из карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар
Земельный участок с КН 23:43:0137019:32 по ул. Красных Партизан, 349.



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

ФОТОТАБЛИЦА

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0137019:32 по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид смежного земельного участка с КН 23:43:0137019:32 по ул. Красных Партизан, 347.



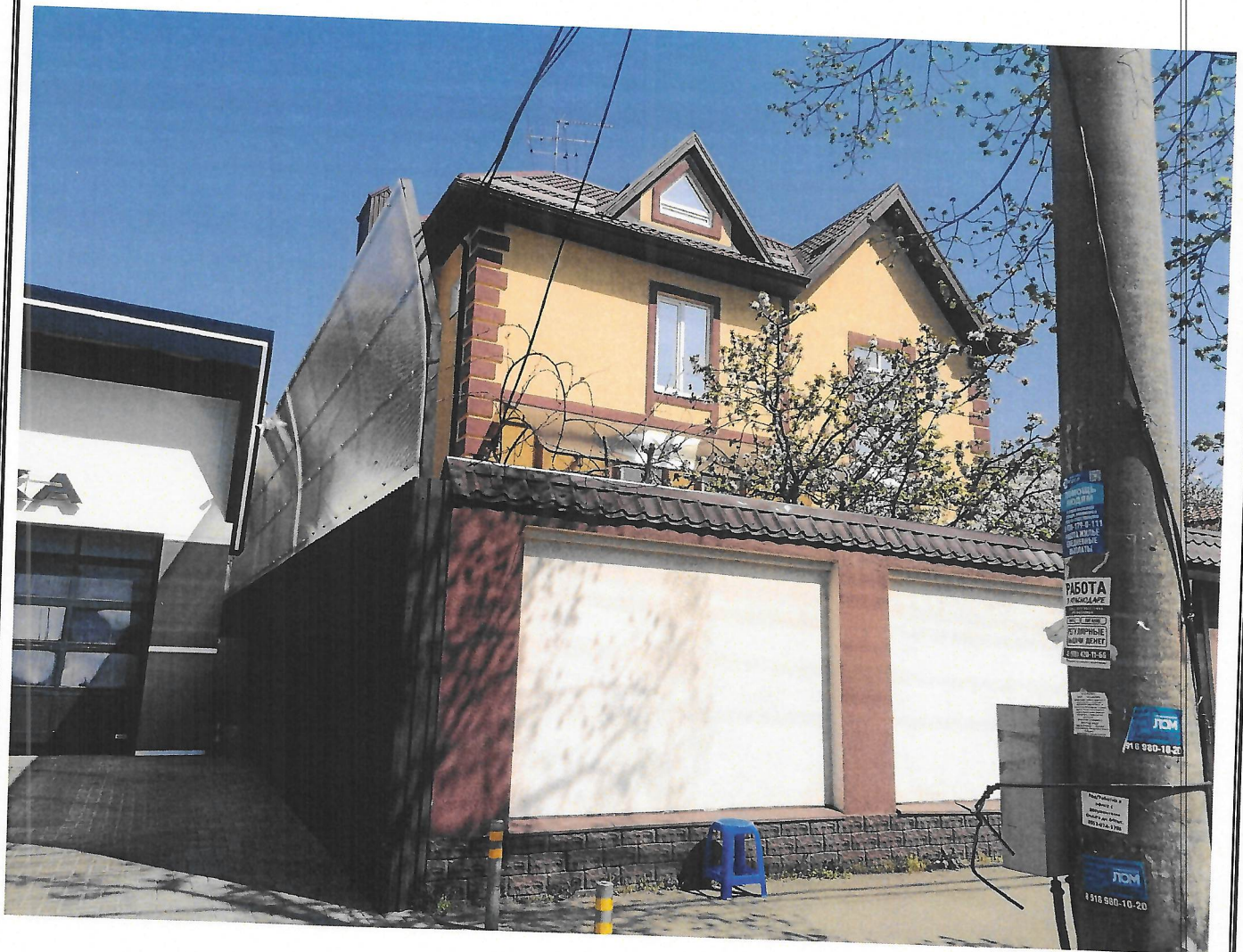
ФОТОТАБЛИЦА

Вид смежного земельного участка с КН 23:43:0137019:32 по ул. Красных Партизан, 347.



ФОТОТАБЛИЦА

Смежный земельный участок с КН 23:43:0137019:12 по ул. Красных Партизан, 351.



ФОТОТАБЛИЦА

Смежный земельный участок (с севера) с КН 23:43:0137019:18 по проезду Луговой, 32.



Существующая застройка (с юга от рассматриваемого земельного участка) по ул. Красных Партизан, 74.



Существующая застройка в районе перекрестка ул. Красных Партизан и ул. им. Передерия (с востока от рассматриваемого земельного участка).



Существующая застройка по ул. Красных Партизан (в восточном направлении от рассматриваемого земельного участка).



Существующая застройка по ул. Красных Партизан (в западном направлении от рассматриваемого земельного участка).



Существующая застройка по ул. Красных Партизан 371.



Существующая застройка по ул. Красных Партизан, 361.



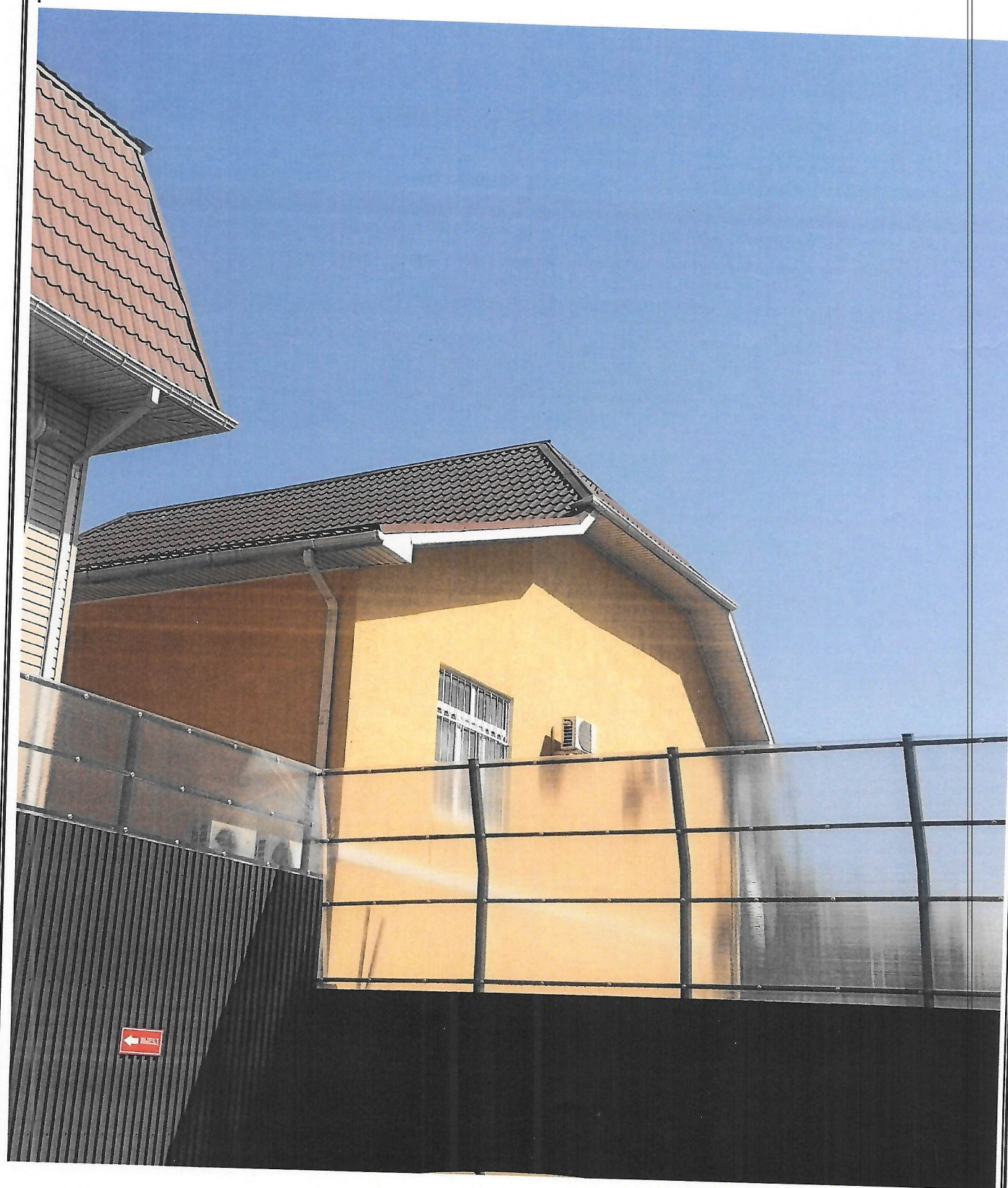
ФОТОТАБЛИЦА

Существующая застройка с нежилым зданием общественного назначения по ул. Красных Партизан, 82.



ФОТОТАБЛИЦА

Существующая застройка по ул. ул. Передерия, 181.



2311343893-20240418-1455

(регистрационный номер выписки)

18.04.2024

(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





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ
МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ,
ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА
ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. Новый Арбат, дом 21, Москва, 119019,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail: info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 770401001

Исх: 2-НРС/31296-2017 от 14.12.2017

Брюхину Р.В.
350916, Краснодарский край,
Краснодар г, Елизаветинская ст-ца,
Выгонная ул, дом № 11



УВЕДОМЛЕНИЕ
о включении сведений
в Национальный реестр специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Брюхин Роман Владимирович, адрес места жительства (регистрации): 350916, Краснодарский край, Краснодар г, Елизаветинская ст-ца, Выгонная ул, дом № 11 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.



С.А. Кононыхин