

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

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

от 12.01.2024г. № 01/01/2024-34

на № — от — г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка площадью 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19 в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования - «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), 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 (на общей приаэродромной территории «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий, подзона № 6 приаэродромной территории «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора) и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду, для строительства станции технического обслуживания легковых автомобилей на два поста.

Настоящее заключение разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ", для определения возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду, в результате получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка: «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19.

Заказчик: Попов А.А.

Целью настоящего заключения является определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования - «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), 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 (на общей приаэродромной территории «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий, подзона № 6 приаэродромной территории «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора), и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду, для строительства станции технического обслуживания легковых автомобилей на два поста.

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

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

Земельный участок площадью 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, 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 ОД-1.

Согласно ПЗЗ М.О. г. Краснодар, установлены градостроительные регламенты территориальных зон, в том числе, для данной зоны ОД-1 установлен условно-разрешенный вид использования земельных участков:

«Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4): Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар соответствует требованиям ПЗЗ, установленным градостроительные регламентам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства зоны ОД-1.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19 в зоне общественного и коммерческого назначения, ОД-1 – не окажет негативного воздействия на окружающую среду, не противоречит ПЗЗ города Краснодар, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (на общей приаэродромной территории «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий, подзона № 6 приаэродромной территории «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора), для строительства станции технического обслуживания 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 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, расположен в многофункциональной общественно-деловой зоне, вид зоны: зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19 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 (на общей приаэродромной территории «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий, подзона № 6 приаэродромной территории «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора), для строительства станции технического обслуживания 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 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, полностью расположен:

- на общей приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» (до установления приаэродромных территорий);
- подзона № 6 приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар – Центральный;
- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора;

Транзитные коммуникации проходящие через земельный с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19 - отсутствуют.

Планируемый объект не входит в границы в охранных зонах инженерных коммуникаций ЛЭП.

Земельный участок расположен вне границ особо охраняемых природных территорий.

Строительство станции технического обслуживания легковых автомобилей на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по

адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, планируется с соблюдением предельных параметров разрешённого строительства, нормативов градостроительного проектирования, а также установленных законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках.

Получение условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка площадью 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19 - «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), требуется для строительства станции технического обслуживания легковых автомобилей, как предприятие микробизнеса, с количеством работников до 15 человек.

Планируемая станция технического обслуживания легковых автомобилей на два поста как микропредприятие малого бизнеса с количеством работающих до 15 человек, является промышленным объектом, 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", санитарно-защитная зона составляет 50 метров (п. 12.5.4. Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяжных работ) с проведением работ внутри объектов капитального строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям).

После получения испрашиваемого условно разрешённого вида использования земельного участка «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) Заказчик планирует при подготовке проектной документации объекта станция технического обслуживания легковых автомобилей до получения разрешения на строительство выполнить проект обоснования санитарно-защитной зоны с согласованием 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.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, для строительства станции технического обслуживания 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 (на общей приаэродромной территории «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий, подзона № 6 приаэродромной территории «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора).

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

На момент подготовки настоящего заключения земельный участок площадью 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, свободен от застройки, объекты капитального строительства отсутствуют.

2. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ.

Рассматриваемый земельный участок площадью 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, находится в северо-восточной части Прикубанского внутригородского округа муниципального образования город Краснодар.

Местность с рассматриваемым земельным участком по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, расположена между Ейским шоссе, ул. 9-я Тихая, ул. 3-я Тихая, ул. Ростовское Шоссе, образована на северо-восточной окраине г. Краснодара. На востоке приближается к садовому товариществу с/т "Краснодаргорстрой", с севера не далеко от малоэтажной индивидуальной жилой застройки п. «Южный» Динского района, в районе ул. 9-я Тихая, с юга приближается к индивидуальной жилой застройке п. Калинино Прикубанского внутригородского округа г. Краснодара по ул. 5-я Дорожная, ул. Апрельская, с запада вблизи п. Северный, п. Березовый.

Исследуемый земельный участок расположен на территории дачного некоммерческого товарищества Магистраль, находящегося в Прикубанском внутригородском округе муниципального образования город Краснодар.

Данная территория сформирована по структуре и назначению малоэтажными жилыми домами индивидуальной застройки с отдельными нежилыми зданиями с количеством от 1-го до 3-х этажей.

С юга территория с рассматриваемым земельным участком ограничена улицей 3-я Трудовая, с запада улицей Ейское Шоссе, с востока улицей Ростовское Шоссе, с севера ул. 9-я Тихая и п. «Южный».

На западе от территории с рассматриваемым земельным участком расположен поселок «Северный» с 1980-х годов сформирован малоэтажной индивидуальной жилой застройкой с отдельными зданиями общественного назначения, современными среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, площадью застройки 100 кв. м - 200 кв. м, жилыми домами, зданиями общественно-делового и коммерческого назначения, площадью застройки 250 кв. м – 1500 кв. м, предназначенными для обслуживания населения.

В северо-западном направлении от территории с рассматриваемым земельным участком расположен поселок «Березовый» Березовского сельского округа, образованного в 1981 году, сформированного малоэтажной индивидуальной жилой застройкой с отдельными зданиями общественного назначения, новыми среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, площадью застройки 500 кв. м - 1500 кв. м, зданиями общественно-делового и коммерческого назначения, площадью застройки 250 кв. м – 300 кв. м, предназначенными для обслуживания населения.

Севернее территории с рассматриваемым земельным участком расположен поселок «Южный» Южно-Кубанское сельское поселение, образован в 1929 году при организации птицевосхоза «Кубанский» № 19, находится на территории муниципального образования Динской район Краснодарского края, сформирован малоэтажной индивидуальной жилой застройкой с отдельными зданиями общественного назначения, отдельными

современными среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения, площадью застройки 300 кв. м - 1000 кв. м, зданиями общественно-делового и коммерческого назначения, площадью застройки 200 кв. м – 250 кв. м, предназначенными для обслуживания населения

С восточной стороны от территории с рассматриваемым земельным участком в направлении расположен массив с/т "Краснодаргорстрой".

В южном направлении расположены земли поселка «Калинино» образованного в 1925 году, когда от города Краснодара была отделена пригородная территория – бывшие Старые и Новые Сады.

15 апреля 1958 года село Калинино преобразовано в рабочий поселок, сформирован малоэтажной индивидуальной жилой застройкой со зданиями общественного назначения, новыми среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами, площадью застройки 400 кв. м - 2500 кв. м, зданиями общественно-делового и коммерческого назначения, площадью застройки 250 кв. м – 300 кв. м, предназначенными для обслуживания населения.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19 граничит:

- с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0108054:22 по адресу: Краснодар, город Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 22;
- с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0108054:70;
- с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0108054:188, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 18;
- с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0108054:26.

Рассматриваемый земельный участок площадью 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования земельного участка «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), планируется использоваться для строительства станции технического обслуживания легковых автомобилей.

В целом, планировка территории квартала с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, смежных кварталов ул. Ейское Шоссе, ул. 3-я Трудовая, ул. Ростовское Шоссе, характерна малоэтажной застройкой садоводческих товариществ, индивидуальной жилой застройкой, среднеэтажными, многоэтажными многоквартирными жилыми домами, нежилыми зданиями общественного назначения, формирует селитебную территорию поселения зданиями площадью застройки от 50 – 100 кв. м малоэтажной индивидуальной жилой застройки до 3-х этажей, отдельными нежилыми зданиями общественного назначения для оказания услуг населению площадью застройки 100 – 250 кв. м 1-3 этажей, в том числе объектами придорожного сервиса, автозаправочными станциями, автомойками, магазинами сопутствующей торговли, кафе, среднеэтажными и многоэтажными многоквартирными жилыми домами площадью застройки 300 – 2500 кв. м, со встроенно-пристроенными административными помещениями, общественного назначения для обслуживания населения.

Местность с исследуемым земельным участком, соседних кварталов данного района, сформирована по большей степени малоценными с точки зрения архитектуры индивидуальными жилыми домами, отдельными общественными зданиями, частично

современными среднеэтажными, многоэтажными жилыми домами, предназначенными для проживания, нежилыми зданиями, предназначенными для обслуживания населения.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, в территориальной зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), вблизи магистральной улицы Ейское Шоссе, Ростовское Шоссе, улицы 3-я Трудовая, имеет важное значение для развития придорожного сервиса муниципального образования город Краснодар, в целях повышения уровня оказываемых услуг, добросовестной конкуренции, для качественного обслуживания как гостей города Краснодар, так и жителей данной территории Прикубанского внутригородского округа, муниципального образования г. Краснодар.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)», не окажет негативного влияния на архитектурный облик застройки квартала, на окружающую среду, а с учетом планируемого благоустройства, озеленения прилегающей к объекту территории, улучшит и расширит направления визуального восприятия, зоны видимости, позволит создать элементы придорожного сервиса городского поселения, объединит и улучшит качество архитектурного и природного 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, так и к современным материалам: бетон с применением композитных материалов, металла и стекла, наружной цветной декоративной штукатурки, с цветовым решением объекта в спокойных светло-бежевых, серых тонах, что способствует «смягчению» общей композицией цветового решения.

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

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), не нарушит границы территории городских зеленых насаждений, баланса функциональных зон, при этом 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 градоформирующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия. Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108054:1153 расположен вне границ особо охраняемых природных территорий.

В результате проведения анализа градостроительной ситуации рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19, смежных кварталов, территорий, настоящим заключением подтверждается возможность получения

условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка площадью 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19 - «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)», для строительства станции технического обслуживания легковых автомобилей.

Получение условно разрешенного вида использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19 для строительства станции технического обслуживания 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 (на общей приаэродромной территории «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий, подзона № 6 приаэродромной территории «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора).

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. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями) ".
6. 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).
7. Генеральный план муниципального образования город Краснодар утвержденный решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями).

Выводы:

Настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка площадью 3000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108054:1153, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Магистраль территория ДНТ, 19 в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования:

«Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) 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 (на общей приаэродромной территории «Краснодар-Центральный» до установления приаэродромных территорий, подзона № 6 приаэродромной территории «Краснодар-Центральный», в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора), а также отсутствие негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенных видов использования земельного участка, для строительства станции технического обслуживания легковых автомобилей на два поста.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"



ИП Брюхин Р.В.