



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

19/09/2023-3

Краснодар 2023



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Семья – 6»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О возможности использования земельного участка
в соответствии с запрашиваемым условно
разрешенным видом использования, в том числе в
части соблюдения требований технических
регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми
условиями использования территории, и содержащее
информацию о предполагаемом уровне (и иных
характеристиках) негативного воздействия на
окружающую среду.**

19/09/2023-3

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2023

Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

07.09.2023

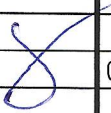
ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

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

«Хранение автотранспорта»:

- Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино - места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 (код 2.7.1).

						19/09/2023-3			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Директор	Рагозинский				09.23	Общая пояснительная записка	Стадия П	Лист 1	Листов 13
							ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 7 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0118001:19421, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Пригородная, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано проектной организацией ООО «Линии города», в соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 ст. 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид, использования земельного участка или объекта капитального строительства, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в комиссию.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 7 999 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0118001:19421, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Пригородная, является определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов (СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2016), СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учётом особых условий использования территории, и содержащие информацию о предпо-

						19/09/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

лагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

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

В соответствии с утвержденным проектом планировки территории № 4743 от 12.10.2022 и необходимостью обеспечения парковочными местами «Жилой застройки в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им.Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. 1 очереди строительства», проектируемой на участках с кадастровыми номерами: 23:43:0118001:19381; 23:43:0118001:18440; 23:43:0118001:19382; 23:43:0118001:18457; 23:43:0118001:18455; 23:43:0118001:18456; 23:43:0118001:18454, ООО «Специализированный застройщик «Семья -6» намерен произвести строительство двух многоуровневых автостоянок на 500 машиномест каждый, на принадлежащем ООО «специализированный застройщик «Семья-6» праве собственности земельном участке.

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

Земельный участок с 23:43:0118001:19421, площадью 7 999 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Пригородная.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – *Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения. (ОД-1).*

						19/09/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

Согласно ПЗЗ, ст. 25, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), п.12.6. 2.«Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-1, предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

«Хранение автотранспорта». Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино - места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 (код 2.7.1).

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

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

максимальная площадь земельных участков – 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 – 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-

						19/09/2023-3		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			4

дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Согласно ст.19 ПЗЗ, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0118001:19421, площадью 7 999 кв. м, соответствует требованиям статьи 25 ПЗЗ п. 12.6. 2. Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными ПЗЗ.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования – «Хранение автотранспорта», для земельного участка с КН 23:43:0118001:19421, площадью 7 999 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Пригородная, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ.

						19/09/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

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

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар (решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020г. №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар») земельный участок с КН 23:43:0118001:19421, площадью 7 999 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Пригородная, расположен в общественно-деловой зоне (многофункциональная общественно-деловая зона).

1.3 Сведения об объектах капитального строительства расположенных в границах рассматриваемого земельного участка

Земельный участок площадью 7 999 кв.м, с КН 23:43:0118001:19421, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Пригородная свободен от застройки.

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения водоснабжения.

1.4 Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории

Аэродром Краснодар (Пашковский).

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. № 50-П земельный участок с КН 23:43:0118001:19421 расположен вне границ приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

						19/09/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок с КН 23:43:0118001:19421 расположен в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Хранение автотранспорта» в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в охранной зоне инженерных сетей водоснабжения допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

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

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка «Хранения автотранспорта» (код 2.7.1), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:19421 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Пригородная, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регла-

						19/09/2023-3		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			7

мента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Земельный участок расположен:

- в зоне подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности. Реестровый номер 23:43-6.3678;

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

1.5. Информация о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2020 г. № 2398 «Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий» две многоуровневые автостоянки на 500 машино-мест каждая относятся к объектам IV категории при наличии одновременно следующих критериев:

1) отсутствие выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух или наличие на объекте стационарных источников загрязнения окружающей среды,

						19/09/2023-3		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			8

масса загрязняющих веществ в выбросах в атмосферный воздух которых не превышает 10 тонн в год, а также при отсутствии в составе веществ I и II классов опасности, радиоактивных веществ;

2) отсутствие сбросов загрязняющих веществ в составе сточных вод в централизованные системы водоотведения, другие сооружения и системы отведения и очистки сточных вод, за исключением сбросов загрязняющих веществ, образующихся в результате использования вод для бытовых нужд, а также отсутствие сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.21/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее СанПиН 2.21/2.1.1.1200-03) санитарно-защитная зона не устанавливается, разрыв между гаражом свыше 300 машино - мест и фасадами жилых домов должен составить – 50 м.

В соответствии с СанПиН 2.21/2.1.1.1200-03, п.5.1. в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других предприятий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Разрыв от двух многоуровневых автостоянок на 500 машино-мест каждая до жилых домов составляет от 55 м. Следовательно, режим территории санитарно-защитной зоны не нарушается, т.к. в границы санитарно-защитной зоны (50 м) от многоуровневой автостоянки на 500 машино-мест не попадают указанные объекты.

Выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» от 22.07.2008 № 123-ФЗ (последняя редакция), и пожар-

						19/09/2023-3		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			9

ный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом.

Согласно СП 51.13330.2011 «Защита от шума» (таблица 1, п.22) предельно допустимые и допустимые уровни звукового давления, уровни звука, эквивалентные и максимальные уровни звука проникающего шума в помещениях жилых и общественных зданий и шума на территории жилой застройки не должны превышать 70 дБ., проектируемые многоуровневые автостоянки на 500 машино-мест каждая не превышают допустимых уровней звукового давления.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0118001:19421, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Пригородная, находится в северо-западной части города Краснодара.

- с северной стороны балкой Осечки – крупным водным объектом, который предполагается сохранять и благоустраивать с созданием парковой зоны, за ним находятся, активно развивающиеся, кварталы индивидуальной и сблокированной жилой застройки;

- с юга улица Покрышкина, магистральная улица общегородского значения по которой сейчас происходит объезд города с западной стороны;

- с запада, территория существующей индивидуальной жилой застройки;

-с востока свободные от застройки территории, которые, согласно генерального плана города и ранее разработанной документации по планировки территории, предусмотрены для многоэтажного жилищного строительства; Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: свободен от застройки.

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водоснабжения.

Участок расположен:

						19/09/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

- в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в охранной зоне инженерных сетей: водоснабжения;
- в зоне подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности. Реестровый номер 23:43-6.3678;

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

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

«Хранение автотранспорта»:

- Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино - места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 (код 2.7.1).

						19/09/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

Приложения:

1. Выкопировка из проекта планировки территории в границах улиц Пригородной, Звенигородской, Луганской, Народной, им. Александра Покрышкина в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.
2. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:1000.
3. Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар.
4. Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.

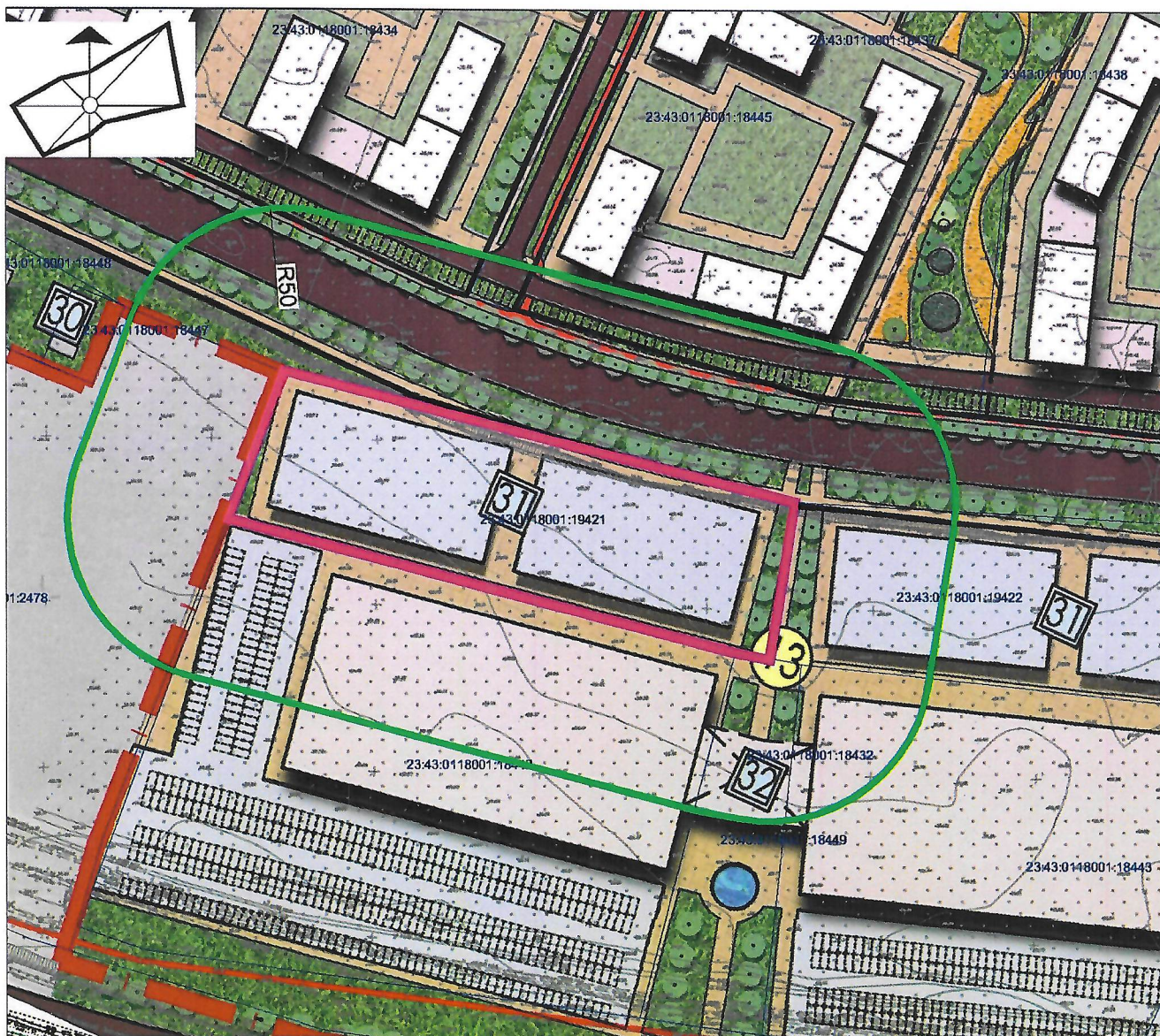
						19/09/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		12

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику ООО «СЗ «Семья-6», юридическим лицом (ООО «Линии города»), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно - строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Хранение автотранспорта», возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории, в зоне подтопления территории Прикубанского внутригородского округа (п. Колосистый) г. Краснодара Краснодарского края при половодьях и паводках р. Осечки 1% обеспеченности. Реестровый номер 23:43-6.3678, а также в охраной зоне инженерных сетей: водоснабжения.

						19/09/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		13



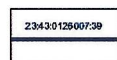
Условные обозначения



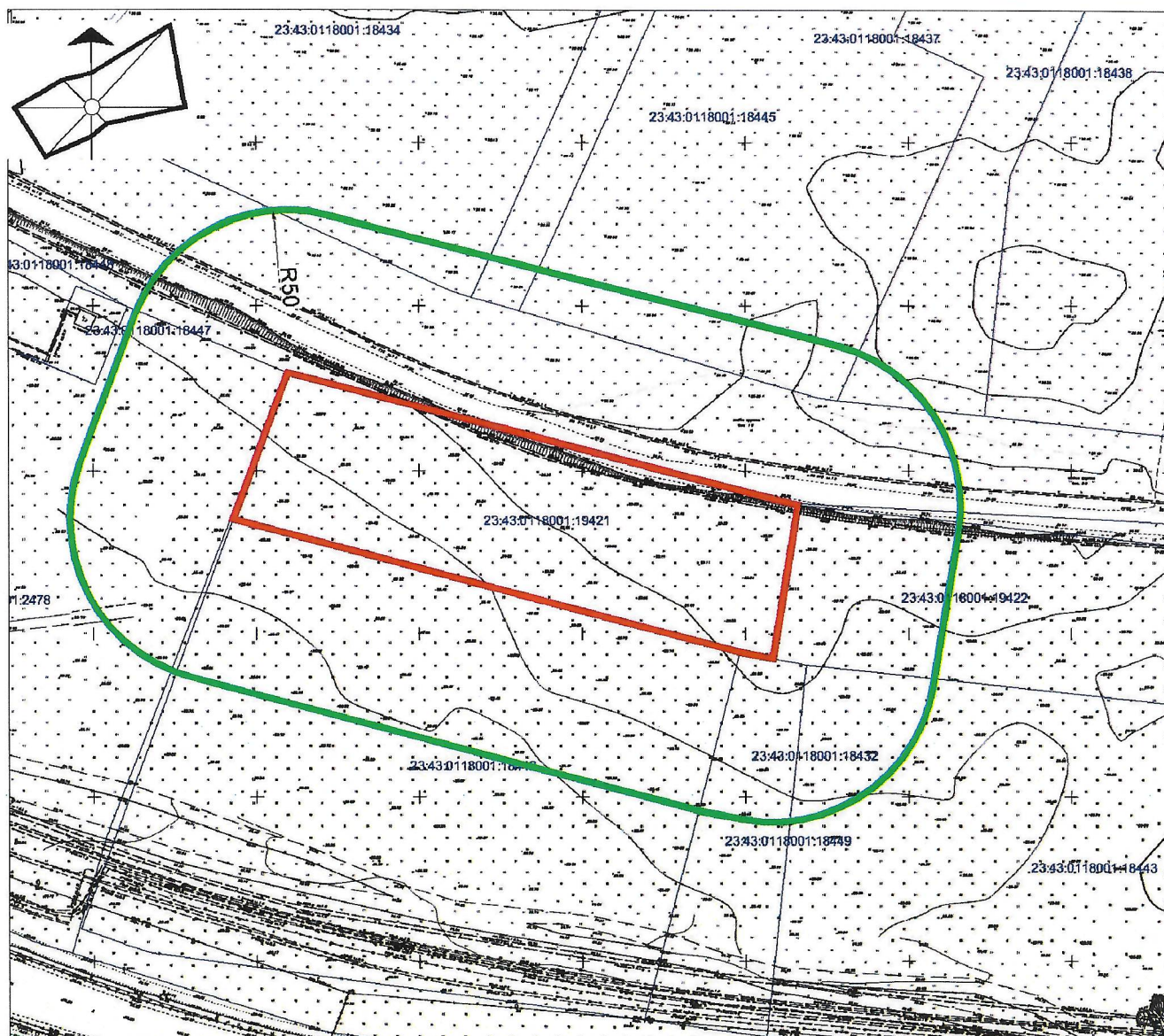
граница земельного участка



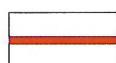
граница санитарно-защитной зоны 50 м.



граница существующих земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, номер



Условные обозначения



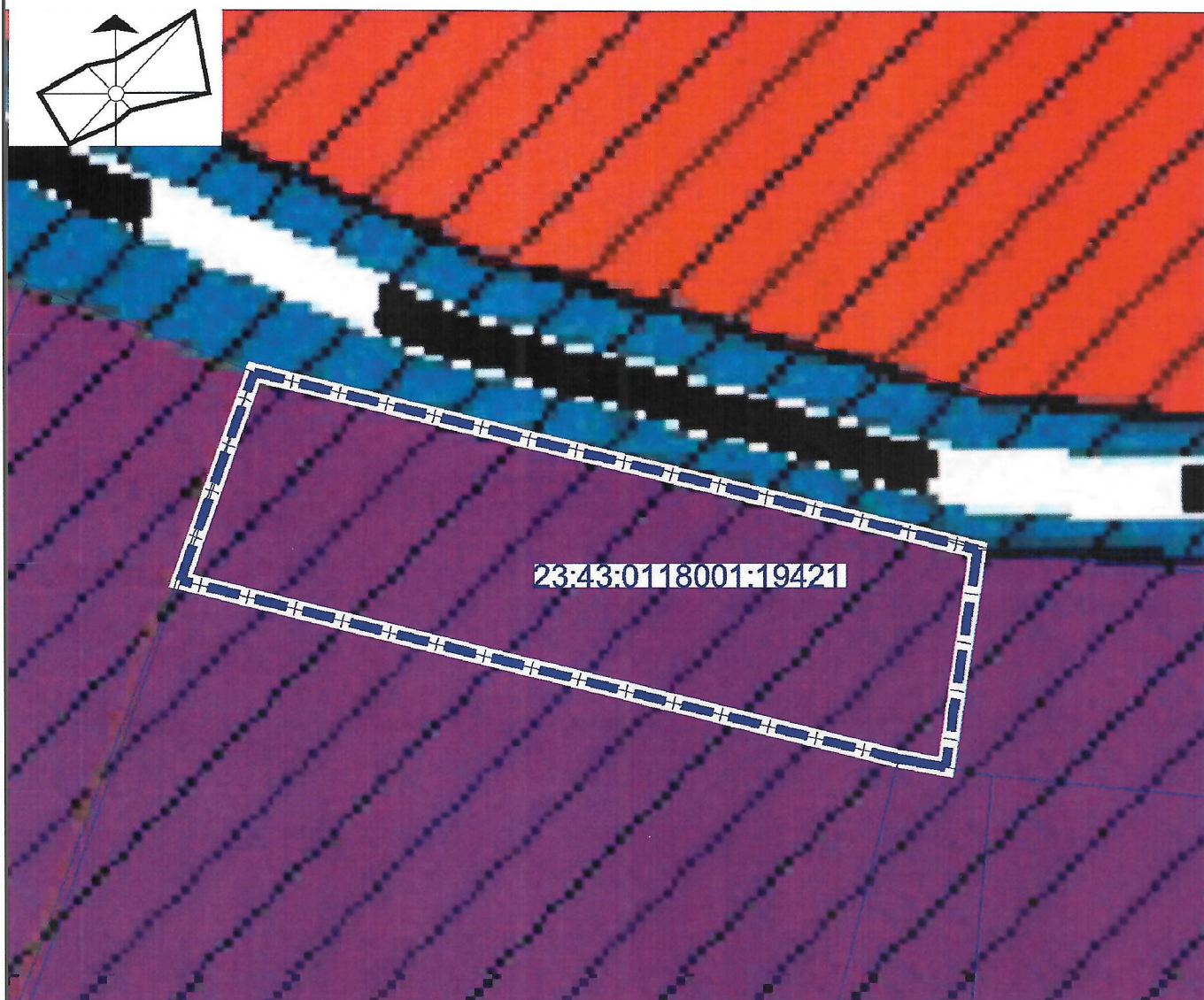
граница земельного участка



граница санитарно-защитной зоны 50 м.



граница существующих земельных участков, согласно сведениям ЕГРН, номер



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Жилые зоны



зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более)

Общественно-деловые зоны

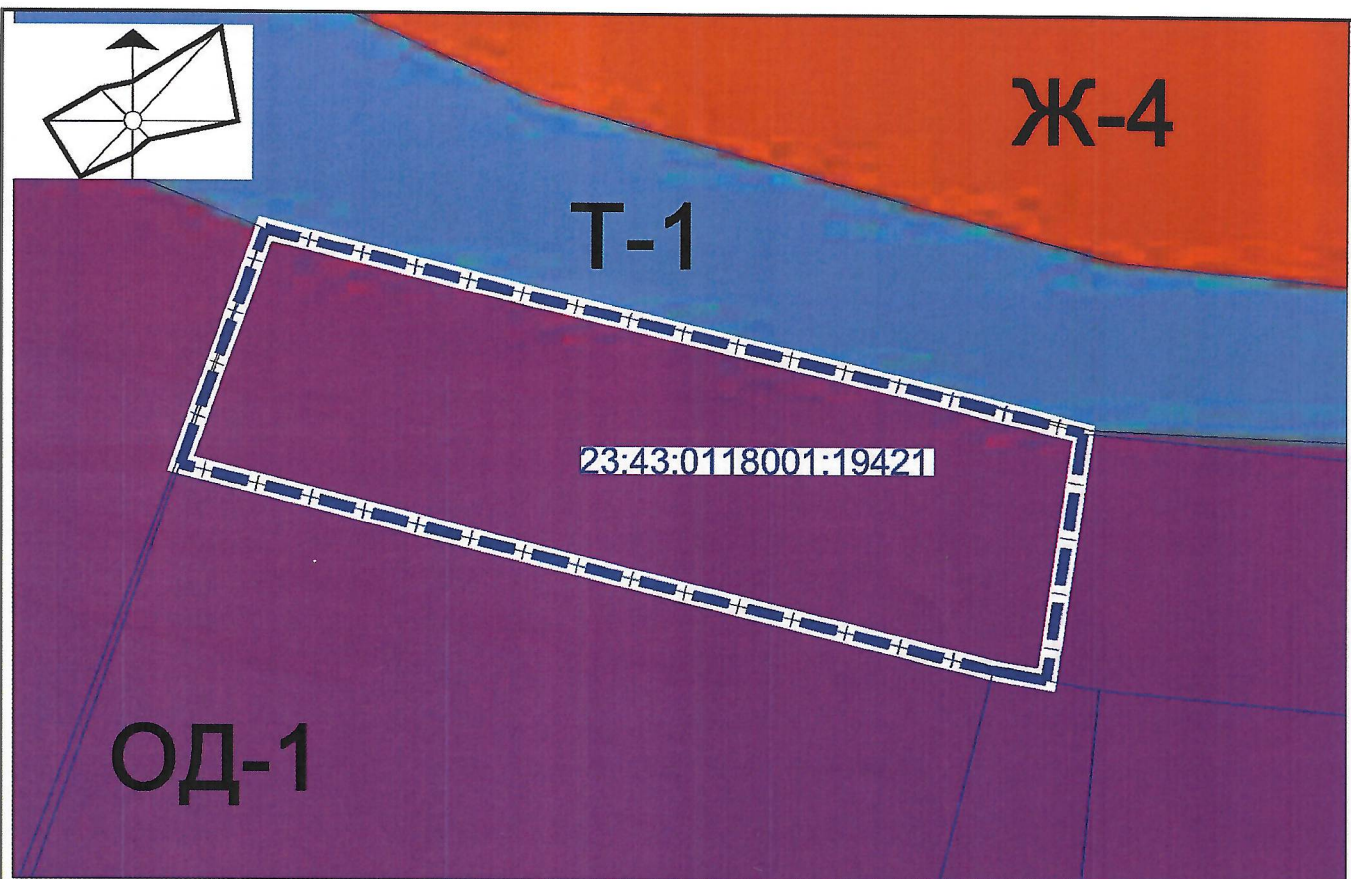


многофункциональная общественно - деловая зона

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур



зона транспортной инфраструктуры



Условные обозначения

Границы



Граница земельного участка

Жилые зоны



Ж-4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами (высотой здания не более 65 м)

Общественно-деловые зоны



ОД-1 Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения

Зоны транспортной инфраструктуры



Т-1 Зона транспортной инфраструктуры