

ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)



ООО «ТЕПЛОСЕТЬ»

2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (ППТ – постановление администрации муницип.образования об утверждении корректировки проекта планировки территории в районе поселка Пригородного от 09.01.2014 №20; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 19 (секторы 10, 32 часть 1, 49, 81 часть 1); подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 21 (секторы 11, 31 часть 1, 48, 80 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1) негативного воздействия на окружающую среду

2103/24-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, г Краснодар, п Пригородный, КН 23:43:0420001:2706
Заказчик: ООО «ТЕПЛОСЕТЬ»

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2024

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
2103/24-ОНПР.С	Содержание	
2103/24-ОНПР.ТЧ	Основные положения	
	1. Техническое задание	
	1.1 Общие положения	
	1.2 Цель работы	
	1.3 Этапы работы	
	1.3.1 Подготовительный	
	1.3.2 Разработка заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования	
	1.4 Законодательные и нормативно-методические акты, используемые при разработке заключения	
	1.5 Результат работ	
	2. Пояснительная записка	
	2.1 Градостроительные и природные условия	
	2.2 Архитектурно-планировочное решение	
	2.3 Характеристика участка	
	2.4. Описание рассматриваемого участка	
	2.4.1 Обеспечение соответствия объекта техническим и строительным нормам и правилам	
	3. Выводы и рекомендации	
	4. Приложения	

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

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

					2103/24-ОНПР.С				
Разраб.	Гапша	04.24	Содержание			Стадия	Лист	Листов	
Проверил	Вакула	04.24				П	2		
Н.контр.	Вакула	04.24				ИП Вакула И.И.			

Основные положения

Заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, п Пригородный, КН 23:43:0420001:2706, разработан в соответствии с заданием на проектирование, техническими регламентами. Оформление тома выполнено в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.1101-2013 «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации».

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

Исполнитель: ИП Вакула И.И.:

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

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

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

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

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист	
			Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		2103/24-ОНПР.ТЧ

1 Техническое задание

1.1 Общие положения

Исполнитель: ИП Вакула И.И.

Конечный результат: заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, п Пригородный, КН 23:43:0420001:2706, определенное на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

1.2 Цель работы

Целью работы является определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, п Пригородный, КН 23:43:0420001:2706, определенного на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка: предоставление коммунальных услуг (3.1.1).

1.3 Этапы работы

1.3.1 Подготовительный

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

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

–правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок.

В случаях, предусмотренных законодательством (правилами землепользования и застройки, санитарных, противопожарных норм и прочее),

Взам. инв. №		1.3 Этапы работы							
		1.3.1 Подготовительный							
		В процессе работ осуществляется сбор, анализ и систематизация следующих документов и материалов:							
		Материалы и исходные данные в отношении земельного участка, представляемые заказчиком:							
		-правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок.							
		В случаях, предусмотренных законодательством (правилами землепользования и застройки, санитарных, противопожарных норм и прочее),							
Инв. № подл.	1 1 1							2103/24-ОНПР.ТЧ	Лист
		Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		2

необходимо предоставить нотариально заверенные согласия смежных землепользователей о размещении планируемого объекта (указать параметры и размеры конструкции).

Сбор исходных данных в отношении объекта исполнителем:

- общедоступные сведения Росреестра;
- нормативные правовые акты и технические регламенты, определяющие методику технического обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, составления заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка.

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

Исполнитель:

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

-составляет пояснительную записку заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, п Пригородный, КН 23:43:0420001:2706;

-передает заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования земельного участка заказчику, вносит необходимые изменения и дополнения по результатам рассмотрения.

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

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1 – ч. 4);
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Земельный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Взам. инв. №						2103/24-ОНПР.ТЧ	Лист
Подпись и дата							3
Инв. № подл.							
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

5. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
7. Федеральный закон от 08.03.2015 № 21-ФЗ «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации»;
8. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
9. СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения»;
10. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
11. СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение»;
12. СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
13. Закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. №1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края».
14. Территориальные строительные нормы Краснодарского края СНКК 22-301-2000 (ТСН 22-302-2000 Краснодарского края) «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края».
15. Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
16. Решение городской Думы Краснодара от 29.05.2023 № 57 п. 4 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».
17. Данные интернет ресурсов: www.rosreestr.ru.

1.5 Результат работ

По результатам работ «Заказчику» предоставляется заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Пригородный, КН 23:43:0420001:2706, определенное на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2103/24-ОНПР.ТЧ

Лист

4

2 Пояснительная записка

2.1 Градостроительные и природные условия

Земельный участок расположен в зоне со следующими условиями:

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

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

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

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

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов – 0,80 м.

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

- по весу снегового покрова – район II;
- по средней скорости ветра, м/с, за зимний период – район 5;
- по давлению ветра IV;
- по толщине стенки гололеда – район III;
- по среднемесячной температуре воздуха ($^{\circ}\text{C}$), в январе – район 0°;
- по среднемесячной температуре воздуха ($^{\circ}\text{C}$), в июле – район 25°;
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры ($^{\circ}\text{C}$), в январе – район 15°.

2.2 Архитектурно-планировочное решение

Рассматриваемый земельный участок по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Пригородный, КН 23:43:0420001:2706, планируется использовать с запрашиваемым условно разрешенным видом использования – предоставление коммунальных услуг (3.1.1).

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

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2103/24-ОНПР.ТЧ			5

2.3 Характеристика участка

Согласно сведениям Росреестра разрешенное использование участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, п Пригородный, КН 23:43:0420001:2706 – Для сельскохозяйственного назначения.

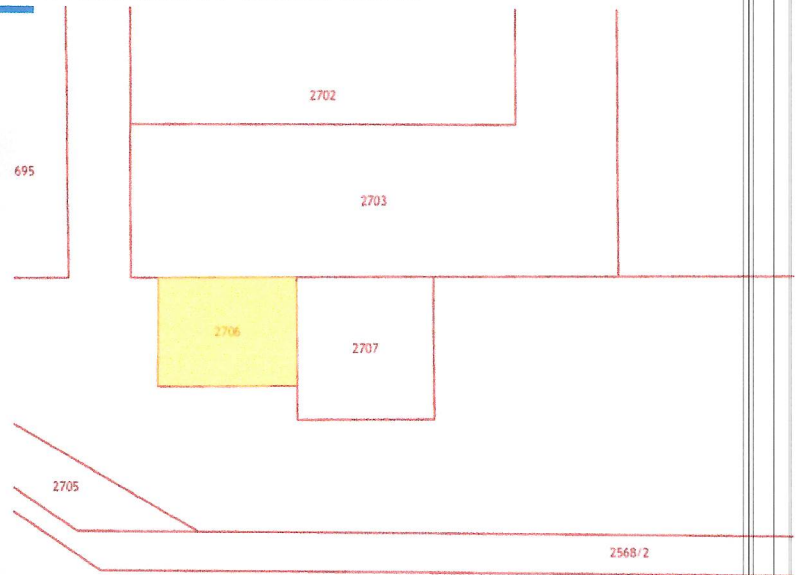
Земельный участок 23:43:0420001:2706

Краснодарский край, г Краснодар, п Пригородный

Для сельскохозяйственного назначения

План ЗУ → План КК →

Информация	
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	23:43:0420001:2706
Кадастровый квартал	23:43:0420001
Адрес	Краснодарский край, г Краснодар, п Пригородный
Площадь, уточненная	1 945 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	-

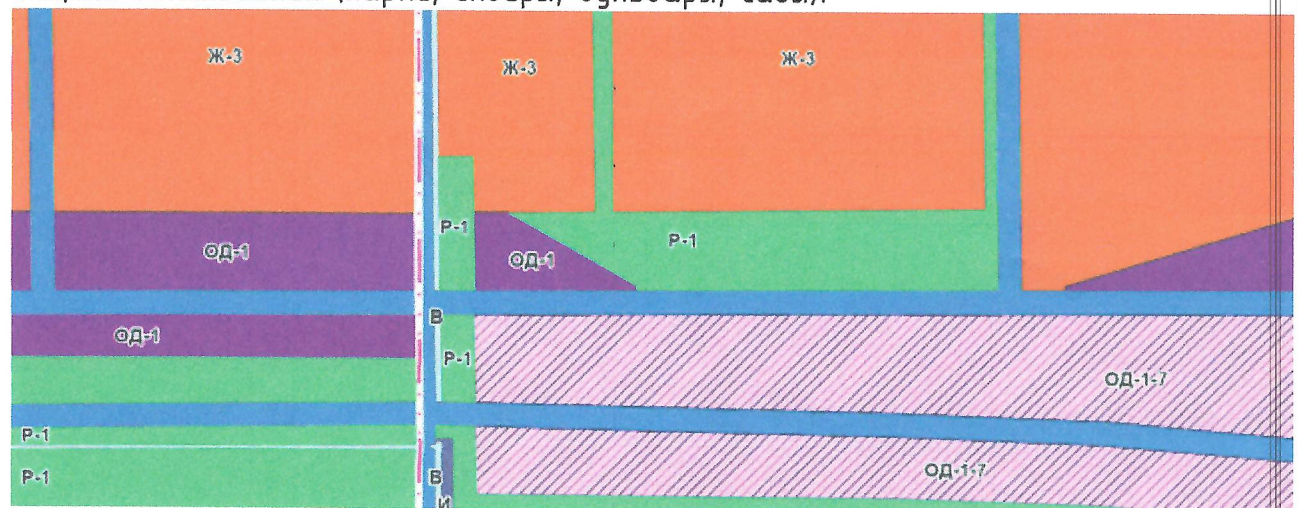


Рассматриваемый земельный участок с граничит с земельными участками КН 23:43:0420001:2707 (разрешенное использование: Для сельскохозяйственного назначения), КН 23:43:0420001:2703 (разрешенное использование: Для сельскохозяйственного назначения), КН 23:43:0420001:2709 (разрешенное использование: Для сельскохозяйственного назначения).

Категория земель: земли населённых пунктов.

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

Участок расположен в территориальной зоне Р-1. Зона зелёных насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады).



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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2103/24-ОНПР.ТЧ

Лист

6

Связь 6.8

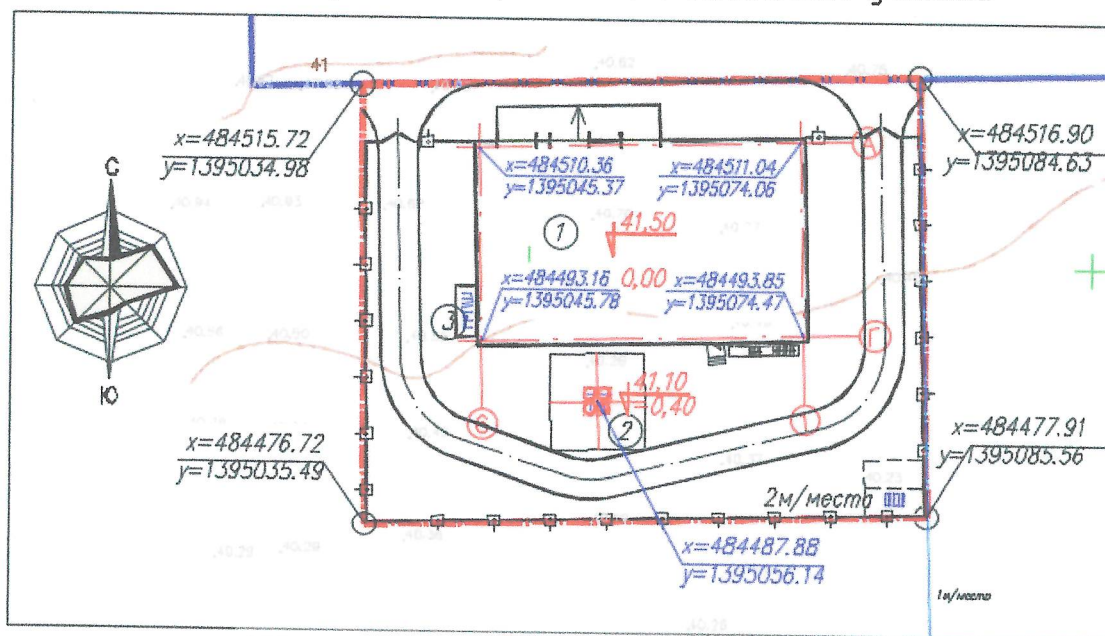
Осуществление религиозных обрядов 3.7.1

Гидротехнические сооружения 11.3

Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3

Рассматриваемый земельный участок заказчик планирует использовать для размещения объектов капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условным видом разрешенного использования: предоставление коммунальных услуг (3.1.1).

Схема планировочной организации земельного участка



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Котельная	1	1			549,46				
2	Мачта дымовой трубы	—	1			63,3				
3	ГРПШ	—	1			8,0				
ИТОГО:						621,0				

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2103/24-ОНПР.ТЧ

Разделом III «Градостроительные регламенты», статьёй 25. «Градостроительные регламенты территориальных зон» п. 8.1.2. «Условно разрешённые виды использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6 (в ред. от 01.09.2023г.), установлены следующие параметры для земельных участков в территориальной зоне Р-1: предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – не подлежит установлению.

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

3. Максимальное количество надземных этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и нормативов градостроительного проектирования.

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

Рассматриваемый земельный участок КН 23:43:0420001:2706 расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории: ППТ – постановление администрации муницип.образования об утверждении корректировки проекта планировки территории в районе поселка Пригородного от 09.01.2014 №20; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 19 (секторы 10, 32 часть 1, 49, 81 часть 1); подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 21 (секторы 11, 31 часть 1, 48, 80 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. На рассматриваемом земельном участке планируется размещение объектов

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
2103/24-ОНПР.ТЧ					Лист
					8

Выводы и рекомендации

Исходя из вышеизложенного, эксперт приходит к выводу о том, что запрашиваемый условно разрешенный (предоставление коммунальных услуг (3.1.1)) виды использования земельного участка КН 23:43:0420001:2706, являются возможным; соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и учета особых условий использования территории; не имеет негативного воздействия на окружающую среду.

Использование земельного участка по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, п Пригородный, КН 23:43:0420001:2706, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным (ППТ – постановление администрации муницип.образования об утверждении корректировки проекта планировки территории в районе поселка Пригородного от 09.01.2014 №20; общая приаэродромная территория военного Аэродрома Краснодар (Центральный); подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 19 (секторы 10, 32 часть 1, 49, 81 часть 1); подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 21 (секторы 11, 31 часть 1, 48, 80 часть 1); подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 24 (секторы 11 часть 1, 24, 42); подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1), возможно.

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2103/24-ОНПР.ТЧ	Лист
							10

