

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Скрипаль Александр Владимирович

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.

713/2023-3

Директор

Начальник отдела



Д.С.Зайцев

Д.Е.Сечь

Краснодар 2023

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, ул.Красная,89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

От 28.09.2023г. № 23/405 - 713

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» (код 2.7.1) данный вид предусматривает:

- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделени-

						713/2023-3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка		
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				09.23			
Вед.спец.	Изюмская А.Е.				09.23			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	11
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

ем на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 809 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0106012:2094, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано проектной организацией МБУ «Институт Горкадастрпроект», 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 809 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0106012:2094, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, 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 использо-

						713/2023-3	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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

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 капитального строительства физической культуры и спорта (ОД-4).*

Согласно ПЗЗ, ст. 25, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта (**ОД-4**), п.2.10.2.«Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны **ОД-4**, 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 вида разрешенного использования с кодом 4.9 (код 2.7.1).

						713/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

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

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 – 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.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

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-

						713/2023-3	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.

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

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

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 23:43:0106012:2094, площадью 809 кв. м, соответствует требованиям статьи 25 ПЗЗ п. 2.10.2. 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 23:43:0106012:2094, площадью 809 кв.м, расположенного

						713/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ.

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 23:43:0106012:2094, площадью 809 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, расположен в зоне специализированной общественной застройки.

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

Земельный участок, площадью 809 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0106012:2094, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, свободен от застройки.

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: подземная кабельная линия электропередач (6 кВ).

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

						713/2023-3	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

земельный участок с кадастровым номером 23:43:0106012:2094 расположен вне границ приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

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

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0106012:2094 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: подземной кабельной линии электропередач (6 кВ), - 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 «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0106012:2094, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую

						713/2023-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

среду, соответствует требованиям 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».

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» гараж на 4 машино-места не относится к объектам оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно - защитная зона от гаража на 4 машино-места – не устанавливается.

Разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа, принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия и не превышает 10 метров.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0106012:2094, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, находится в северо-западной части города Краснодара.

С севера земельный участок граничит с участком КН 23:43:0106012:2505 (для строительства индивидуальных жилых домов, малоэтажных жилых домов, в том числе малоэтажных жилых домов блокированной застройки), с востока граничит с земельными участками КН 23:43:0106012:2508 (для строительства индивиду-

						713/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

альных жилых домов, малоэтажных жилых домов, в том числе малоэтажных жилых домов блокированной застройки) и КН 23:43:0106012:2061 (для строительства индивидуальных жилых домов, малоэтажных жилых домов, в том числе малоэтажных жилых домов блокированной застройки), с юга прилегает к территории общего пользования, проезжей части улицы Почтовый тракт, с запада граничит с участком КН 23:43:0106012:1225 (для строительства индивидуальных жилых домов, малоэтажных жилых домов, в том числе малоэтажных жилых домов).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка – свободен от застройки.

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: подземная кабельная линия электропередач (6 кВ).

Участок расположен:

- в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в охранной зоне инженерных сетей: подземной кабельной линии электропередач (6 кВ).

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» (код 2.7.1): 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 вида разрешенного использования с кодом 4.9.

						713/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

Приложения:

1. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:1000.
2. Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар.
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.
4. Сведения ГИСОГД от 20.02.2023г. № 29/1890-1 (копия).
5. Выписка из ЕГРН от 31.03.2023г (копия).

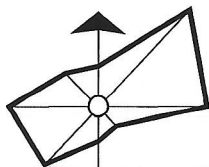
						713/2023-3	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – **Скрипаль Александру Владимировичу**, юридическим лицом (МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г. Краснодар), 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), а также в охранной зоне инженерных сетей: подземной кабельной линии электропередач (6 кВ).

						713/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		11



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны

 зона специализированной общественной застройки

Жилые зоны

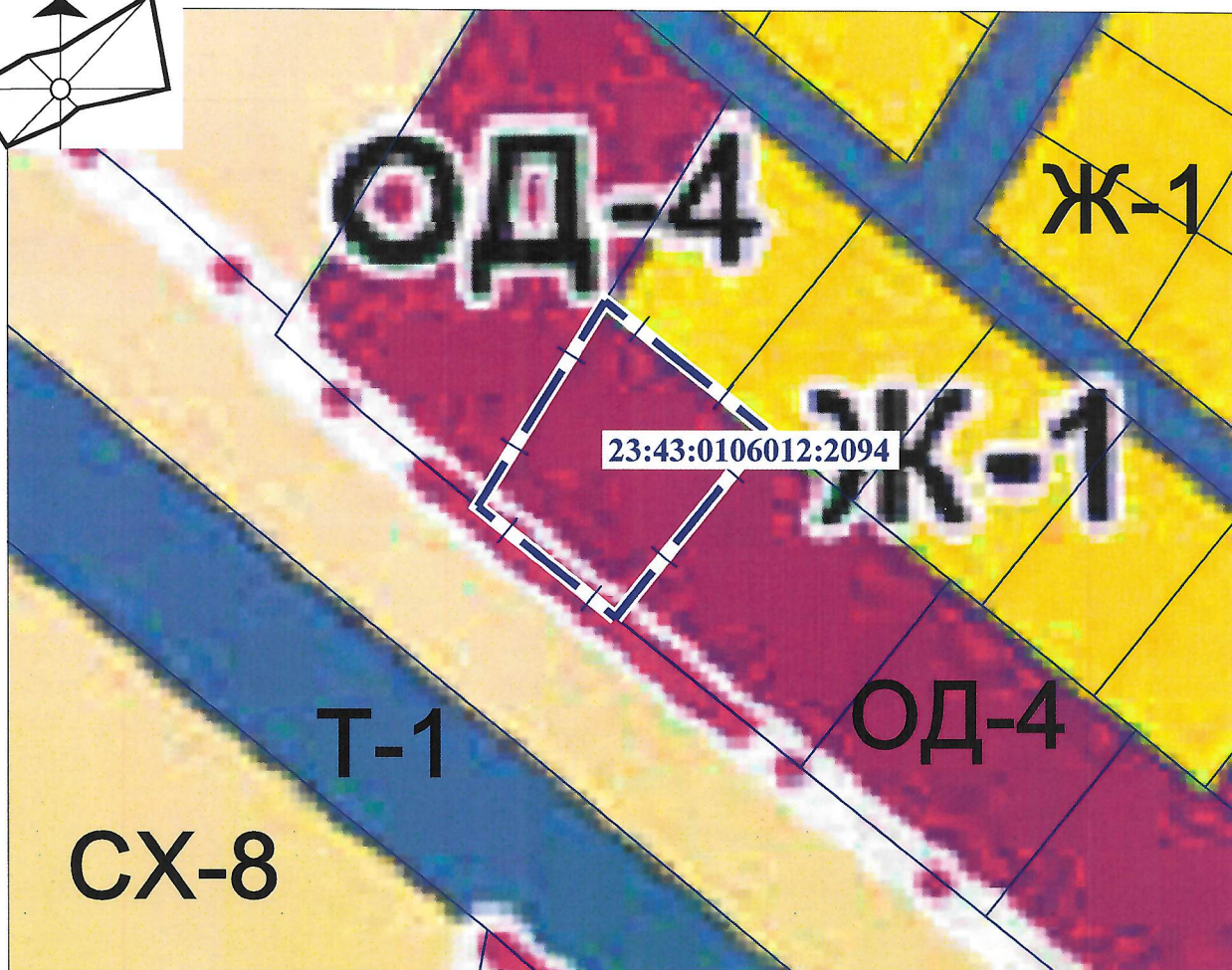
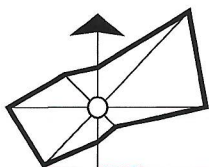
 зона застройки индивидуальными жилыми домами

Транспортная инфраструктура

Автомобильный транспорт

 магистральные улицы общегородского и районного значения (планируемые к реконструкции)

						713/2023-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		стадия	лист
Нач.отдела		Сечь Д.Е.			09.23		3	2
Вед. спец.		Изюмская А.Е.			09.23	Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар	МБУ "Институт Горкадастрпроект"	



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Общественно-деловые зоны



ОД-4. Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта

Жилые зоны



Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны транспортной инфраструктуры



Т-1. Зона транспортной инфраструктуры

Зоны сельскохозяйственного использования



СХ-8. Зона, предназначенная для научно-исследовательских, учебных и иных, связанных с сельскохозяйственным производством, целей

						713/2023-3		
						Приложение 3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		стадия	лист
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				09.23		3	3
Вед.спец.	Изюмская А.Е.				09.23	Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар	МБУ "Институт Горкадастрпроект"	