



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.

16/08/2023-3

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: Исакова Юлиана Сергеевна

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.**

16/08/2023-3

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

03.08.2023г

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:

«Магазины»:

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (код 4.4).

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 3059 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0126040:8109,

						16/08/2023-3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Директор		Рагозинский			08.23	Общая пояснительная записка		Стадия П
								Лист 1
						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, уч.24/3, 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 3059 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0126040:8109, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, уч.24/3, 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 предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

						16/08/2023-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

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

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

Земельный участок с КН 23:43:0126040:8109, площадью 3059 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, уч.24/3.

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 размещения производственных объектов V класса опасности (П-4).*

Согласно ПЗЗ, ст. 25, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона размещения производственных объектов V класса опасности (П-4), п.3.4.2.«Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны П-4, предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком: «Магазины»: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (код 4.4).

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–600 кв.м;

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;

						16/08/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

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 этажей зданий, строений, сооружений–9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка–40%.

5. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

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 23:43:0126040:8109, площадью 3059 кв. м, соответствует требованиям статьи 25 ПЗЗ п. 3.4.2. Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными ПЗЗ.

						16/08/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

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 – «Магазины», для земельного участка с КН 23:43:0126040:8109, площадью 3059 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, уч.24/3, 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 23:43:0126040:8109, площадью 3059 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, уч.24/3, расположен в производственной зоне.

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

На земельном участке площадью 3059 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0126040:8109, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, уч.24/3, находится административное здание с кадастровым номером 23:43:0126040:714 общей площадью 87,1 кв м литер 1, этажность 1 и СТО с кадастровым номером 23:43:0126040:715 общей площадью 136,1 кв м литер Б, этажность 1.

						16/08/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

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 кадастровым номером 23:43:0126040:8109 расположен вне границ приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

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

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0126040:8109 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).

С учетом наличия особых условий использования территории, возможно использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» с соблюдением требований ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований ст. 37 ПЗЗ.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок расположен:

- в санитарно-защитной зоне для муниципального унитарного предприятия "Краснодарское трамвайно-троллейбусное управление" муниципального образования город Краснодар (МУП "КТТУ") (ЗОУИТ 23:43-6.3067).

						16/08/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в санитарно-защитной зоне для муниципального унитарного предприятия "Краснодарское трамвайно-троллейбусное управление" муниципального образования город Краснодар (МУП "КТТУ") (ЗООИТ 23:43-6.3067) - 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 «Магазины» (код 4.4), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0126040:8109, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, уч.24/3, 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 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» здания и сооружения, относящиеся к магазинам не относятся к объектам оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Воздействие объектов на окружающую среду в период выполнения строительных работ и в период эксплуатации будет незначительным. Специальные при-

						16/08/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

родно-охранные мероприятия по снижению выбросов и сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду и организация экологического мониторинга не требуются.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-3 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона от зданий и сооружений, относящихся к магазинам – не устанавливается.

1.6. Расчет потребностей парковочных мест для планируемых к размещению объектов капитального строительства

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар расчетное количество машино-мест (парковочных мест) на автостоянках для парковки автомобилей на земельных участках для объектов общественного назначения следует принимать в значениях согласно таблице № 7.

Для магазинов-складов (мелкооптовой и розничной торговли) на 50 кв. м общей площади - 1 машино-место.

В границах земельного участка предусмотрено размещение объектов капитального строительства (магазин-склад) общей площадью 1216,27 кв.м.

Проектом предусматривается размещение 15 машино-мест в подземной парковке и 9 машино-мест (наземных плоскостных парковок) в границах земельного участка.

Санитарно-защитная зона от парковок – не устанавливается.

Разрыв от наземных гаражей-стоянок принимаются на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

Размещение парковочных мест до объектов застройки, не нарушает нормативных разрывов до жилых домов и иных объектов, следовательно не несет негативного воздействия на окружающую среду.

						16/08/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0126040:8109, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Круговая, уч.24/3, находится в северо-западной части города Краснодара.

С севера земельный участок граничит с участком КН 23:43:0126040:39 (для организации промышленной базы), с востока прилегает к территории общего пользования, проезжей части ул. Круговая, с юга граничит с участком КН 23:43:0126040:2 (для строительства производственной базы), с запада граничит с участком КН 23:43:0126040:20949 (производственная деятельность).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: в границах земельного участка находится административное здание с кадастровым номером 23:43:0126040:714 общей площадью 87,1 кв. м литер 1, этажность 1 и СТО с кадастровым номером 23:43:0126040:715 общей площадью 136,1 кв м литер Б, этажность 1.

Участок расположен:

- в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в санитарно-защитной зоне для муниципального унитарного предприятия "Краснодарское трамвайно-троллейбусное управление" муниципального образования город Краснодар (МУП "КТТУ") (ЗОУИТ 23:43-6.3067).

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градоформирующие 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:

«Магазины»:

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (код 4.4).

						16/08/2023-3	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. Схема ОДД, согласованная департаментом транспорта и дорожного хозяйства администрации МО город Краснодар.
5. Сведения ГИСОГД от 23.09.2022г. № 29/14618-1 (копия).
6. Градостроительный план земельного участка
№ РФ-23-2-06-0-00-2020-0096 (копия).
7. Выписка из ЕГРН от 15.05.2023г. (копия).

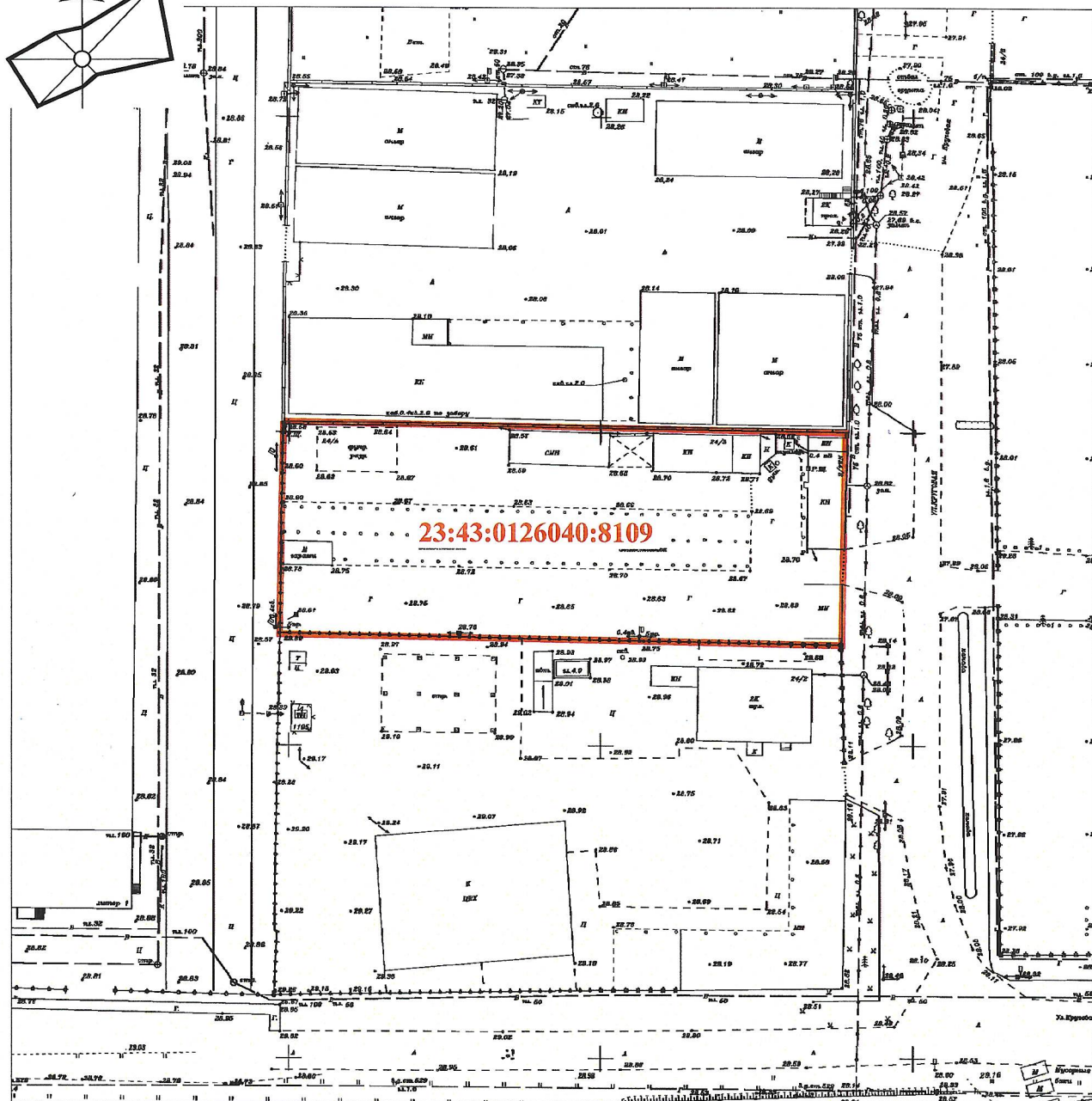
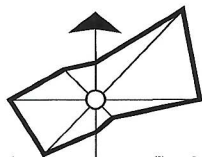
						16/08/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – **Исаковой Юлиане Сергеевне**, 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 «Магазины», 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 санитарно-защитной зоне для муниципального унитарного предприятия "Краснодарское трамвайно-троллейбусное управление" муниципального образования город Краснодар (МУП "КТТУ") (ЗОУИТ 23:43-6.3067)).

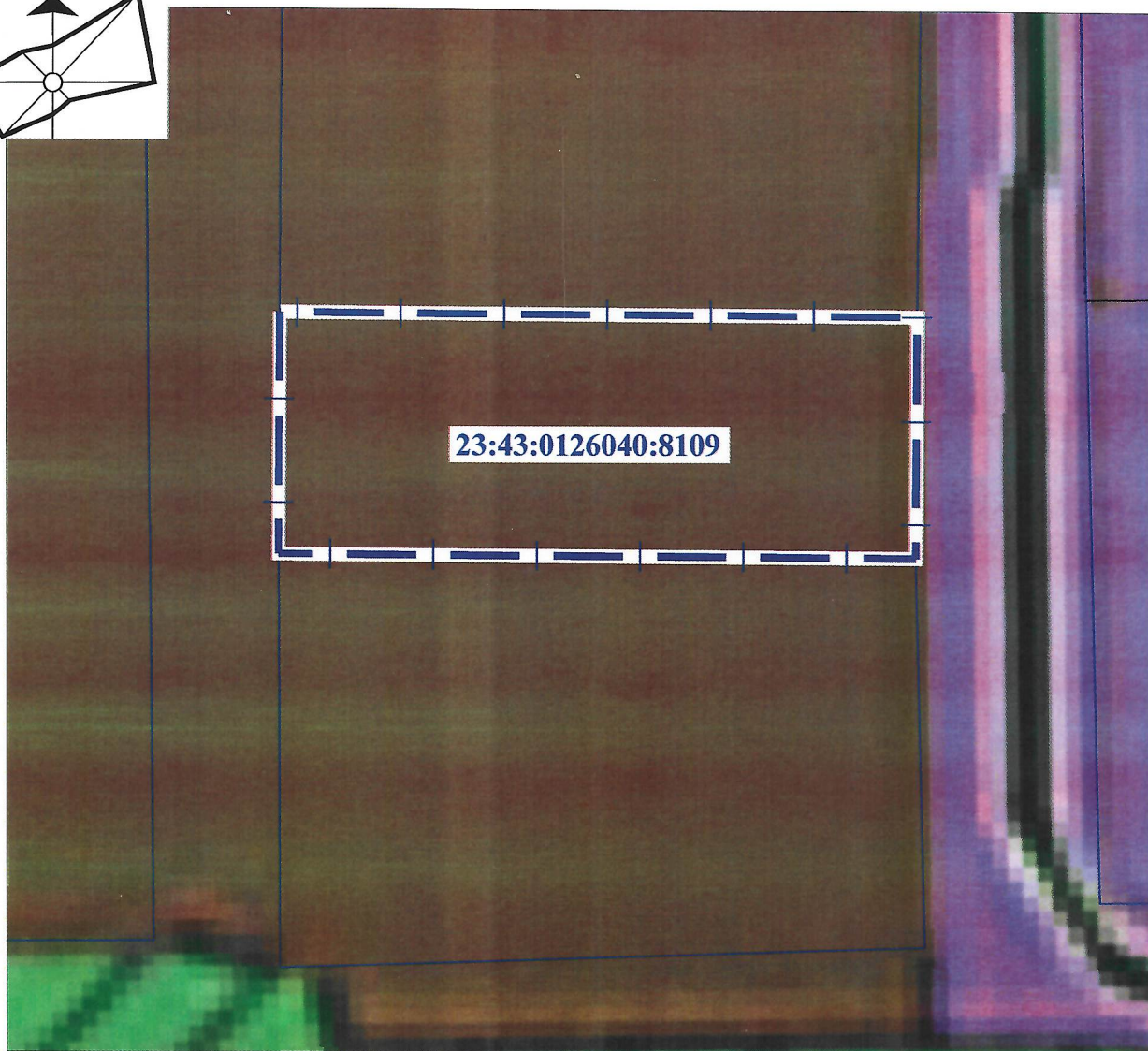
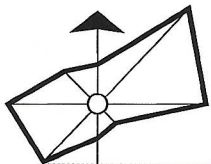
						16/08/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		11



Условные обозначения



граница земельного участка



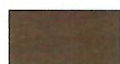
Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур



производственная зона

Общественно-деловые зоны

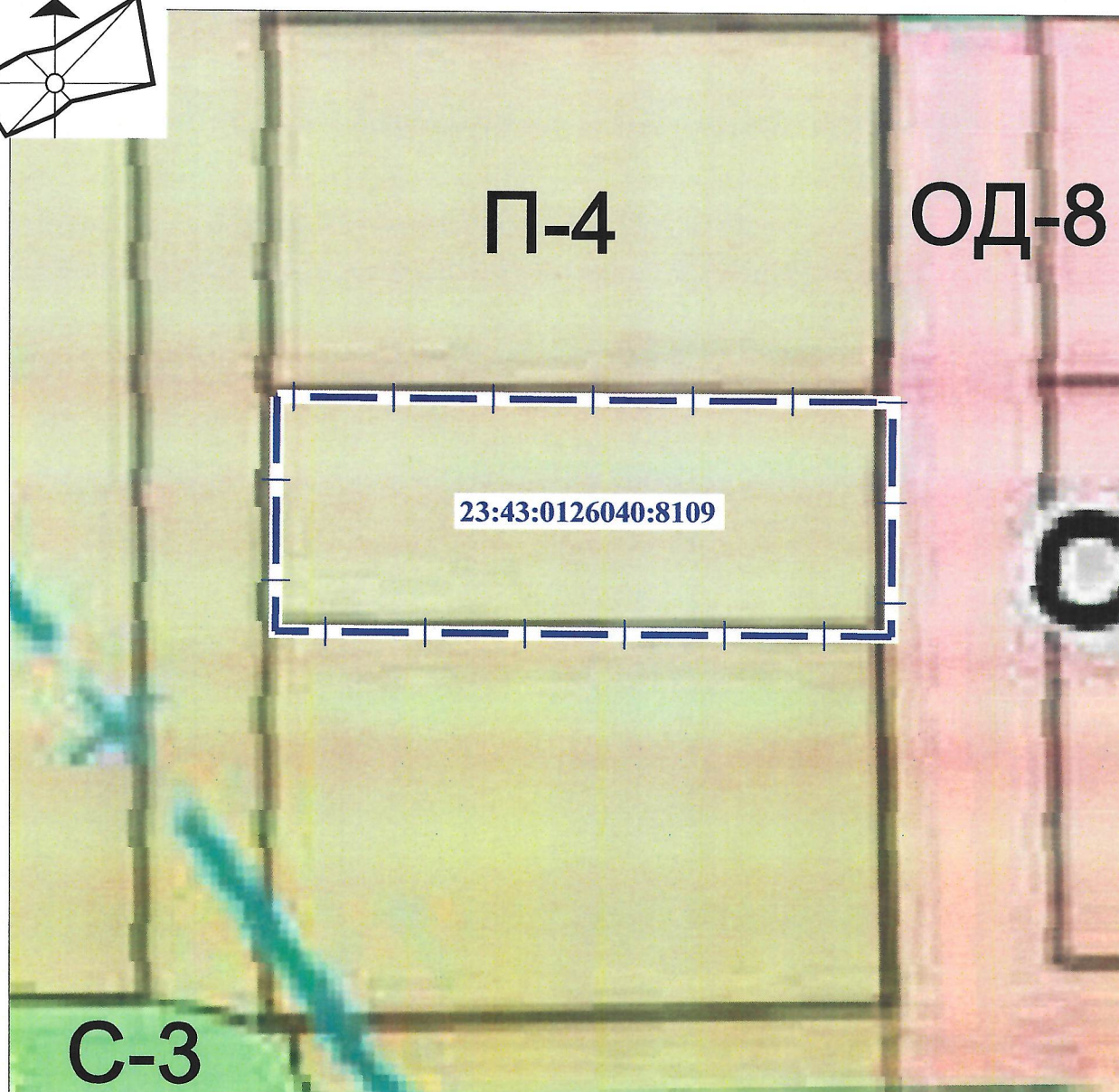
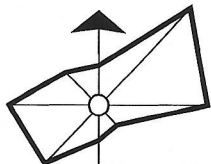


зона специализированной общественной застройки

Зоны специального назначения



зона озелененных территорий специального назначения



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Производственные зоны



П-4. Зона размещения производственных объектов V класса опасности

Общественно-деловые зоны



ОД-8. Зона религиозного использования

Зоны специального назначения



С-3. Зеленые насаждения специального назначения