

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

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.

1580/2023-3

Краснодар 2023

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

Заказчик: Нестеренко Дмитрий Михайлович

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.

1580/2023-3

Заместитель директора

Начальник отдела



Б.М.Урусов

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 04.10.2023г. № 23/405-1580

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).

						1580/2023-3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка		
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				10.23			
Вед.спец.	Изюмская А.Е.				10.23			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	11
						МБУ «Институт Горка- дастрпроект»		

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 4938 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0130047:18298, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, проезд 3-й Чукотский, з/у 15, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано проектной организацией МБУ «Институт Горкадастр-проект», 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 4938 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0130047:18298, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, проезд 3-й Чукотский, з/у 15, 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-

						1580/2023-3	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

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

Земельный участок с КН 23:43:0130047:18298, площадью 4938 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, проезд 3-й Чукотский, з/у 15.

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 индивидуальными жилыми домами (Ж-1).*

Согласно ПЗЗ, ст. 26, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) «Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1, 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.

Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – 600 кв. м;

						1580/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

максимальная площадь – 5000 кв. м.

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.

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.

Максимальное количество надземных этажей – 3.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 10 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. 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.20 ПЗЗ, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроитель-

						1580/2023-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

ного 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 23:43:0130047:18298, площадью 4938 кв. м, соответствует требованиям статьи 26 ПЗЗ «Условно разрешенные виды использования». 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 – «Магазины», для земельного участка с КН 23:43:0130047:18298, площадью 4938 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, проезд 3-й Чукотский, з/у 15, 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 23:43:0130047:18298, площадью 4938 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской

						1580/2023-3	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

округ город Краснодар, г. Краснодар, проезд 3-й Чукотский, з/у 15, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

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

Земельный участок площадью 4938 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0130047:18298, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, проезд 3-й Чукотский, з/у 15, свободен от застройки.

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 23:43:0130047:18298 расположен в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

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

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0130047:18298 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 аэ-

						1580/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

родромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

Согласно сведениям публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок расположен:

- в охранной зоне ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат - ЗИП с отпайкой к ПС РИП", входящая в состав Электросетевого комплекса ПС-110/6-10 кВ "РИП" с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.475);

- в охранной зоне ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат-Северная", входящая в состав электросетевого комплекса ПС-110/35/6 кВ "Северная" с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:07-6.828).

Отнесены к зонам с особыми условиями использования территорий - охранным зонам электросетевого хозяйства. Правил установления охранных зон электросетевого хозяйства, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» на приаэродромной территории и в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в охранной зоне ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат - ЗИП с отпайкой к ПС РИП", входящая в состав Электросетевого комплекса ПС-110/6-10 кВ "РИП" с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.475); в охранной зоне ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат-Северная", входящая в состав электросетевого комплекса ПС-110/35/6 кВ "Северная" с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:07-6.828) - 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.

						1580/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка «Магазины» (код 4.4), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0130047:18298, по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, проезд 3-й Чукотский, з/у 15, 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 природно-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.

						1580/2023-3	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0130047:18298, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, проезд 3-й Чукотский, з/у 15, находится в северной части города Краснодара.

С севера и юга земельный участок граничит с участком КН 23:43:0130047:1424 (для сельскохозяйственного использования), с востока граничит с участком КН 23:43:0130047:147 (для сельскохозяйственного использования), с запада граничит с участками КН 23:43:0130047:1300 (магазины; бытовое обслуживание; объекты культурно-досуговой деятельности; общественное питание; обеспечение занятий спортом в помещениях) и КН 23:43:0130047:1290 (для сельскохозяйственного использования).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: участок свободен от застройки.

Участок расположен:

- на приаэродромной территории и в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзон приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
- в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в охранной зоне ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат - ЗИП с отпайкой к ПС РИП", входящая в состав Электросетевого комплекса ПС-110/6-10 кВ "РИП" с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.475);
- в охранной зоне ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат-Северная", входящая в состав электросетевого комплекса ПС-110/35/6 кВ "Северная" с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:07-6.828).

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

						1580/2023-3	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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

«Магазины»:

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

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.

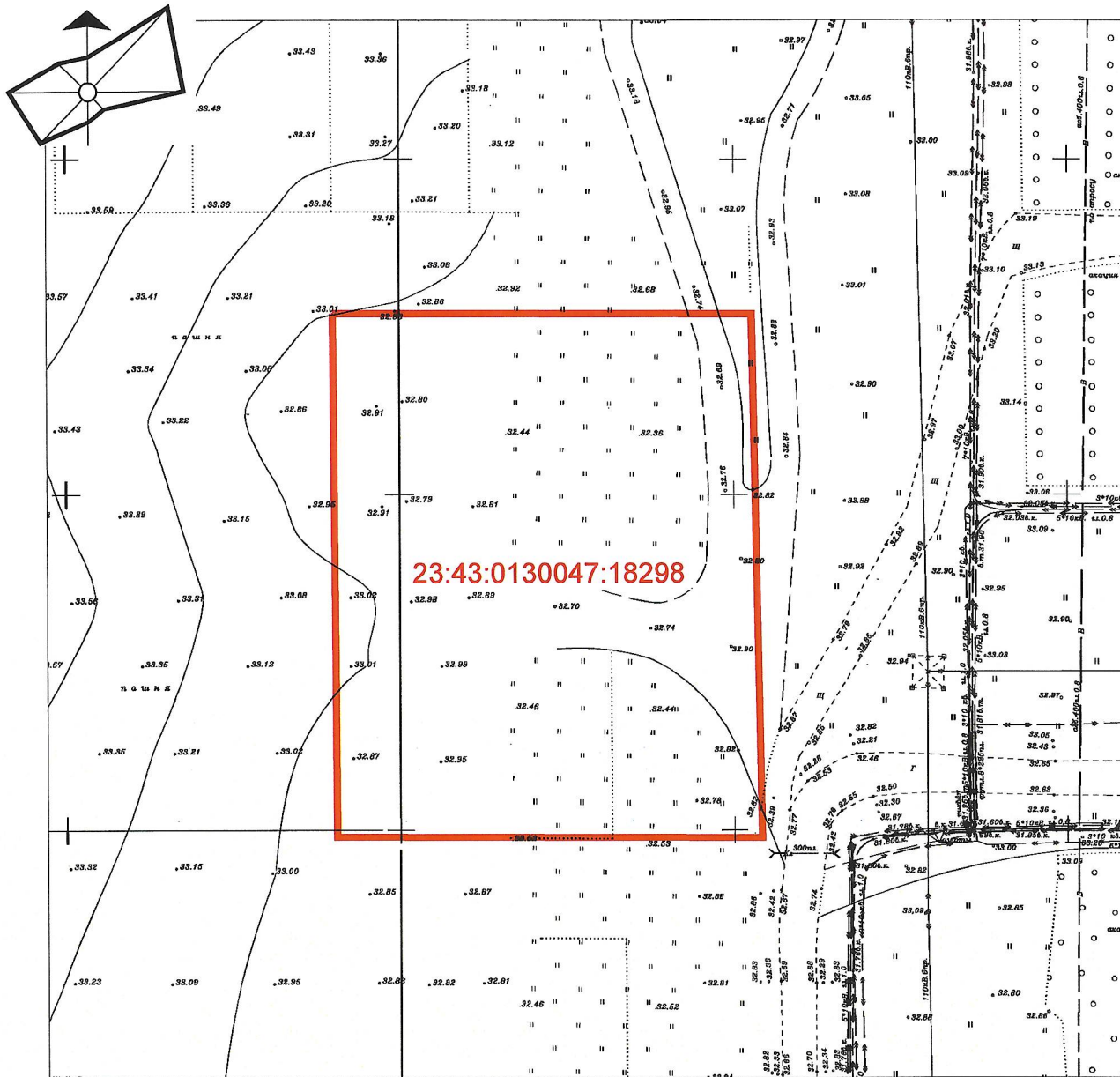
						1580/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – Нестеренко Дмитрию Михайловичу, 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 «Магазины», возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (на приаэродромной территории и в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзон приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории; в охранной зоне ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат - ЗИП с отпайкой к ПС РИП", входящая в состав Электросетевого комплекса ПС-110/6-10 кВ "РИП" с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.475); в охранной зоне ВЛ-110 кВ "Витаминкомбинат-Северная", входящая в состав электросетевого комплекса ПС-110/35/6 кВ "Северная" с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:07-6.828).

						1580/2023-3	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

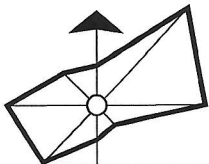


Условные обозначения



граница земельного участка

						1580/2023-3
						Приложение 2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				10.23	стадия
						3
Вед.спец.	Изюмская А.Е.				10.23	лист
						1
						МБУ "Институт Горкадастрпроект"
						Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:1000



23:43:0130047:18298

Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Жилые зоны



зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зоны рекреационного назначения



зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур



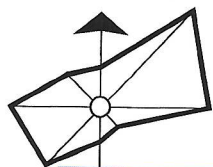
зона транспортной инфраструктуры

Объекты местного значения



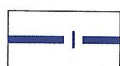
магистральная улица общегородского значения регулируемого движения

						1580/2023-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				10.23	стадия	лист	
Вед.спец.	Изюмская А.Е.				10.23	3	2	
Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар						МБУ "Институт Горкадастрпроект"		



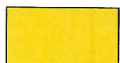
Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Жилые зоны



Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Рекреационные зоны



Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)

Зоны транспортной инфраструктуры



Т-1. Зона транспортной инфраструктуры

						1580/2023-3		
						Приложение 3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				10.23	стадия	лист	
						3	3	
Вед.спец.	Изюмская А.Е.				10.23	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
						Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		