

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

Заказчик: Селиверстов Алексей 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.

433/2024-3

Заместитель директора

Б.М.Урусов

Начальник отдела



Д.Е.Сечь

Краснодар 2024

						433/2024-3					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела					05.24	Общая пояснительная записка			П	1	13
Вед. спец.					05.24				МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий (код 6.4).

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 4273 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108009:57, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 7/22, 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 4273 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108009:57, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 7/22, 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.

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 23:43:0108009:57, площадью 4273 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 7/22.

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 коммунально-складских объектов III-V класса опасности с возможностью размещения складов II класса опасности (КС-1).*

Согласно ПЗЗ, ст. 26, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона размещения коммунально-складских объектов III-V класса опасности с возможностью размещения складов II класса опасности (КС-1) «Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны КС-1, предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

«Пищевая промышленность»: размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий (код 6.4).

						433/2024-3	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 – 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 – 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.

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 6.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. 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-

						433/2024-3	Лист
Изм.	Кол.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 23:43:0108009:57, площадью 4273 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 – «Пищевая промышленность», для земельного участка с КН 23:43:0108009:57, площадью 4273 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 7/22, 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 23:43:0108009:57, площадью 4273 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 7/22, расположен в коммунально-складской зоне.

						433/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

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

На земельном участке площадью 4273 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0108009:57, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 7/22, располагается капитальное нежилое строение (овощехранилище).

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация бытовая, сети теплоснабжения.

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 23:43:0108009:57 расположен вне границ приаэродромной аэродрома Краснодар (Пашковский).

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

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108009:57 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).

						433/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

Рассматриваемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне площадки первого подъема для ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания».

Согласно сведениям ЕГРН рассматриваемый земельный участок расположен:

- в зоне санитарной охраны третьего пояса водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ», муниципальное образование город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.5977);

- в III поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №34-К общества с ограниченной ответственностью "Варрос", расположенной по адресу: г.Краснодар, пос.Березовый, ул.им.Профессора Рудакова, д.65 (ЗОУИТ 23:43-6.1860).

Ограничения зоны:

В соответствии с главой III СанПин 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" в границах третьего пояса зоны санитарной охраны:

3.1. Выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

3.2. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

3.3 Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

3.4. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного го-

						433/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

ризонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

4. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Пищевая промышленность» в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в санитарно-защитной зоне площадки первого подъема для ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»; в зоне санитарной охраны третьего пояса водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ», муниципальное образование город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.5977); в III поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №34-К общества с ограниченной ответственностью "Варрос", расположенной по адресу: г.Краснодар, пос.Березовый, ул.им.Профессора Рудакова, д.65 (ЗОУИТ 23:43-6.1860); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, сетей теплоснабжения - 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 «Пищевая промышленность» (код 6.4), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108009:57, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 7/22,

						433/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

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. N 2398 "Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий" «Пищевая промышленность» (производство пива (без солодовения)): относится 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, масса загрязняющих веществ в выбросах в атмосферный воздух которых не превышает 10 тонн в год, а также при отсутствии в составе выбросов 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 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" предполагаемая граница санитарно – защитной зоны - 50м.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха,

						433/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В настоящий момент указанные объекты в границах предполагаемой санитарно-защитной зоны отсутствуют. Однако в границах предполагаемой санитарно-защитной зоны расположен земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108020:6796, с видом разрешенного использования - Жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома; среднеэтажные жилые дома; малоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки; жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома).

На момент установления санитарно-защитной зоны необходимо учесть фактическое и планируемое расположение объектов жилого и иного назначения, которые запрещены к размещению в границах санитарно-защитной зоны.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0108009:57, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, 7/22, находится в северной части города Краснодара.

С севера земельный участок граничит с участком КН 23:43:0108009:54 (склады), с востока граничит с земельным участком КН 23:43:0108009:53 (для эксплуатации производственного здания), с юга и запада граничит с участком КН 23:43:0108009:17.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: на участке располагается капитальное нежилое строение (овощехранилище).

						433/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация бытовая, сети теплоснабжения.

Участок расположен:

- в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в санитарно-защитной зоне площадки первого подъема для ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»;
- в зоне санитарной охраны третьего пояса водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ», муниципальное образование город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.5977);
- в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, сетей теплоснабжения);
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Реестровые номера:
6509/7,46749/1,40628/3,40558/8,46750/5,46880/9,6295/4,46840/10,46881/11;
- в III поясе зоны санитарной охраны водозабора Витаминкомбинат;
- в III поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №34-К общества с ограниченной ответственностью "Варрос", расположенной по адресу: г.Краснодар, пос.Березовый, ул.им.Профессора Рудакова, д.65 (ЗОУИТ 23:43-6.1860);
- в санитарно-защитной зоне (СЗЗ) и зоне ограничений от застройки (ЗОЗ «МТС» для строений до 18,6 м. отсутствует (максимальная протяженность ЗОЗ для строений высотой более 18,6 м. составляет 111,0 м.).

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 разрешенными видами использования земельного участка:

«Пищевая промышленность»:

						433/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

- размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий (код 6.4).

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.
4. Сведения ГИСОГД от 26.02.2024г. № 29/2526-1 (копия).
5. Выписка из ЕГРН от 13.11.2023г. (копия).

						433/2024-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		12

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – **Селиверстову Алексею 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 «Пищевая промышленность», 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 площадки первого подъема для ООО «Коммунальная энерго-сервисная компания»;

+✓ - в зоне санитарной охраны третьего пояса водозаборных скважин водозабора «Витаминкомбинат», эксплуатируемых ООО «КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ», муниципальное образование город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.5977);

+✓ - в охранный зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, сетей теплоснабжения);

✓ - в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин. Реестровые номера:

6509/7, 46749/1, 40628/3, 40558/8, 46750/5, 46880/9, 6295/4, 46840/10, 46881/11;

✓✓ - в III поясе зоны санитарной охраны водозабора Витаминкомбинат;

✓✓ - в III поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №34-К общества с ограниченной ответственностью "Варрос", расположенной по адресу: г.Краснодар, пос.Березовый, ул.им.Профессора Рудакова, д.65 (ЗОУИТ 23:43-6.1860);

✓ в санитарно-защитной зоне (СЗЗ) и зоне ограничений от застройки (ЗОЗ) «МТС» для строений до 18.6 м. отсутствует (максимальная протяженность ЗОЗ для строений высотой более 18,6 м. составляет 111,0 м.).

						433/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		13



Границы

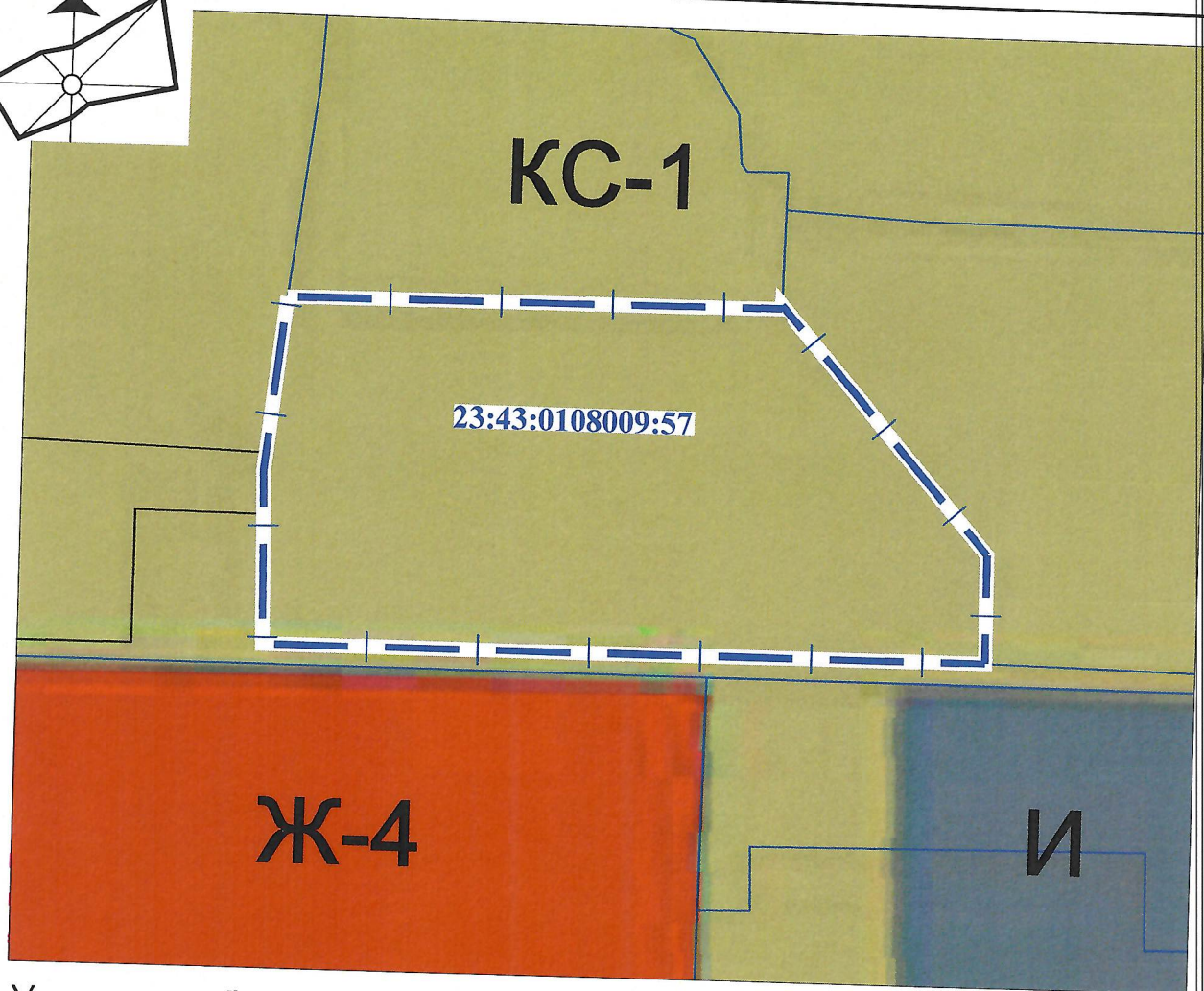
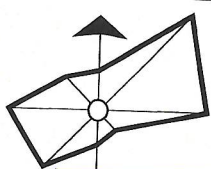


коммунально-складская зона



зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

						433/2024-3					
						Приложение 2					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
Нач.отдела	Сечь Д.Е.		05.24			стадия	лист				
						3	2				
Вед.спец.	Изюмская А.Е.		05.24	Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"					



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Коммунально-складские зоны



КС-1. Зона размещения коммунально-складских объектов III-V класса опасности с возможностью размещения складов II класса опасности

Зоны инженерной инфраструктуры



И. Зона инженерной инфраструктуры

Жилые зоны



Ж-4. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (высотой здания не более 63 метров)

						433/2024-3		
						Приложение 3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				05.24	стадия	лист	
Вед.спец.	Изюмская А.Е.				05.24	3	3	
Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар						МБУ "Институт Горкадастрпроект"		