

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ**

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ КРАВЧЕНКО РОМАН ЮРЬЕВИЧ
ОГРН 323237500485825 ИНН 234306040732
СРО Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» № П-133-234306040732-1121**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
В СООТВЕТСТВИИ С ЗАПРАШИВАЕМОМ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫМ
ВИДОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ЧАСТИ СОБЛЮДЕНИЯ
ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ, СП,
С УЧЕТОМ НАЛИЧИЯ (ИЛИ ОТСУТСТВИЯ) ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, И СОДЕРЖАЩЕЕ ИНФОРМАЦИЮ О
ПРЕДПОЛАГАЕМОМ УРОВНЕ (И ИНЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ) НЕГАТИВНОГО
ВОЗДЕЙСТВИЯ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
по адресу: Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н**

12-724 – 3

**г. Краснодар
20.11.2024 г.**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ КРАВЧЕНКО РОМАН ЮРЬЕВИЧ
ОГРН 323237500485825 ИНН 234306040732
СРО Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» № П-133-234306040732-1121

Заказчик: гр. Кугук А.Н.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка
в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным
видом использования, в том числе в части соблюдения
требований технических регламентов, СП,
с учетом наличия (или отсутствия) зон с особыми условиями
использования территории, и содержащее информацию о
предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного
воздействия на окружающую среду на земельном участке
по адресу: Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н

12-724 – 3

Индивидуальный
предприниматель



Кравченко Р.Ю.

г. Краснодар
20.11.2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О возможности использования земельного участка
в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным
видом использования, в том числе в части соблюдения
требований технических регламентов, СП,
с учетом наличия (или отсутствия) 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 «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), где возможно:

- размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, с соблюдением технических регламентов, СП, настоящим заключением, 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

12-724-3

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Горлач			<i>Горлач</i>	11.24
Н. контр.	Кравченко			<i>Кравченко</i>	11.24
ГИП	Кравченко			<i>Кравченко</i>	11.24

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	3	21
ИП Кравченко Р.Ю. г. Краснодар		

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № посл.

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 в комиссию.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, 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 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СП, с учетом 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 г. Краснодар

1.1 Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар

Рассматриваемый земельный участок с площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н.

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол. Лист №док Подп. Дата

12-724-АР.ПЗ

Лист

4

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования г. Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденным решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», с изменениями на 29 мая 2023 года, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне въездных магистралей, где согласно ст. 29, «Градостроительные регламенты. Территориальные зоны въездных магистралей», п. 12.5, данный земельный участок относится к территориальной зоне ОД-1-6 – «Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 1». Данная зона выделена для размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов.

Существующий вид разрешенного использования земельного участка – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1; при этом, градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-1-6, предусмотрен испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком – «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), где возможно:

- размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Согласно ст. 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 29 настоящих ПЗЗ, местные нормативы

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

12-724-АР.ПЗ

Лист

5

Изм.	Кол.	Лист	Модок	Подп.	Дата

градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Для условно разрешенного вида использования земельного участка с кодом вида – «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства или 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 - не подлежит установлению.

В случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц - 5 м.

В случае отсутствия утвержденных 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

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол. Лист №док Подп. Дата

12-724-АР.ПЗ

Лист

6

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. Максимальная высота зданий, строений, сооружений - 24 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Допускается размещать объекты только не выше V класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на магистральные улицы.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

Рассматриваемый земельный участок с площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, соответствует требованиям статьи 29 ПЗЗ, в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными статьей 29 настоящих ПЗЗ, с учетом положений статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл. 1

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата
------	------	------	-------	-------	------

12-724-АР.ПЗ

Лист

7

СОГЛАСОВАНО						
НОРМОКОНТРОЛЬ						
Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл. 1						

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 испрашиваемого условно разрешенного вида использования – «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) для земельного участка с площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ, не окажет негативное воздействие на окружающую среду, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

1.2 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования г. Краснодар

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования г. Краснодар, земельный участок с площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, находится в территориальной зоне ОД-1-6 – «Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 1» и имеет разрешенный вид использования – размещение

постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.

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

На земельном участке с площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, возведены три объекта капитального строительства – индивидуальные жилые дома. В дальнейшем на данном земельном участке предусматривается строительство нового объекта капитального строительства - здание станции технического обслуживания легковых автомашин, а сам земельный участок эксплуатировать с условно разрешенным видом использования - «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4).

1.4 Сведения об ограничения использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями градостроительного плана земельного участка № РФ 23-2-06-0-00-2024-19012-0 от 26.06.2024 г, выданного департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования г. Краснодар, земельный участок с площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, имеет следующие ограничения по использованию.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодара (Центральный). Статья 38

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл. 1

Изм.	Кол.	Лист	Людок	Подп.	Дата

12-724-АР.ПЗ

Лист

9

решение Городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. № 19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар».

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1). Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П, письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194. от 22.07.2021 № 21/1958. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха Н=186.00 м в Балтийской системе высот 1977 года; 2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 7 (сектор 4 часть 1). Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П. Письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958. Ограничения: 1) Ограничения

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

12-724-АР.ПЗ

10

Изм. Кол. Лист №док Подп. Дата

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

определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=100.00 м-104.85 м в Балтийской системе высот 1977 г; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03 МГц-300 МГц, 329 МГц-335 МГц, 740-1215 МГц, 2700 МГц-2900 МГц, 26500 МГц-40000МГц; 4) Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П. Письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИЮ Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от 25.02.2021 вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997 М 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 2) Высота

СОГЛАСОВАНО	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
НОРМОКОНТРОЛЬ	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Взам. инв. №						
Подпись и дата						
Инв. № подл.						

объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186.00 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов (наличии декларации промышленной безопасности).



Земельный участок полностью расположен в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1. Приказ министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 29.01.2021 № 50-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)», письма министерства транспорта Российской Федерации (МИНТРАНС РОССИИ) Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 09.02.2021 № Исх-4014/04 (от вх.6369), от 31.03.2021 № Исх-11334/04, от 07.06.2021 № Исх-20352/04, от 28.07.2021 № Исх-27029/04; письма АО «Международный аэропорт «Краснодар» от 09.07.2021 № 21/194, от 22.07.2021 № 21/1958. Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота;

мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора: 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепашивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпас скота.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Зона ограничений от химического загрязнения. Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно- бытового водоснабжения от 17.10.2008 № 124. Запрещается: размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений. Владелец: ООО «Краснодар Водоканал».

Земельный участок частично расположен в зоне ограничения от объектов связи: санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 6,3 метров отсутствует. Максимальная протяженность зоны ограничения застройки для строений высотой более 6,3 метров не превышает 736,2 метров. Протокол измерений уровней электромагнитного поля ООО КТЦ «ПРОФСТАНДАРТ» от 07.11.2017 № 147.8, экспертное заключение ООО КТЦ «ПРОФСТАНДАРТ» от 17.11.2017 № 1557/-Э17, письмо Роспотребнадзора от 12.01.2018 № 01-02/394-18-13. Владелец: ФГУП «Российская телевизионная и радиовещательная сеть».

Земельный участок полностью расположен в зоне ограничения от объектов связи: санитарно-защитная зона и зона ограничения застройки для строений высотой до 8.6 метров отсутствует. Максимальный размер зоны ограничения застройки для строений высотой более 8,6 метров составляет 87.7 метров. Протокол измерений уровней электромагнитного поля Краснодарского

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

12-724-АР.ПЗ

13

Изм. Кол. Лист №док Подп. Дата

СОГЛАСОВАНО					
НОРМОКОНТРОЛЬ					
Изм. № подл. *					
Подпись и дата					
Взам. инв. №					

филиала ФБУЗ «ЦГиЭ по ж/д транспорту» от 16.06.2016 № 417, экспертное заключение Краснодарского филиала ФБУЗ «ЦГиЭ по ж/д транспорту» от 16.11.2016 № 3597, письмо Роспотребнадзора от 30.12.2016 № 01-02/33719-16-13. Владелец: ПАО «МТС».

Земельный участок частично расположен в санитарно-защитной зоне от предприятия: проект расчётной санитарно-защитной зоны для станции технического обслуживания (СТО) ООО «КАНАВТО». Санитарно-эпидемиологическое заключение управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 03.08.2011 № 23.КК.03.000.Т.001499.08.11, приложение к санитарно-эпидемиологическому заключению от 03.08.2011 № 23.КК.03.000. Т. 001499.08.11; письмо управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю от 08.06.2018 № 01-03/14502-18-11. Владелец: ООО «КАНАВТО».

Земельный участок ориентировочно расположен в грантах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта). В соответствии с положениями Закона Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края» проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.06.2024г. № КУВИ-001/2024-160224371 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в грантах зоны с реестровым номером 23.43.2,463, площадью: 44

СОГЛАСОВАНО						
НОРМОКОНТРОЛЬ						
	Взам. инв. №					
	Подпись и дата					
	Инв. № подл. *					

кв.м. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации: Срок действия: с 2019.10.25; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160
 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 установлены правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках: В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением

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

работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций. производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.06.2024г. № КУВИ-001/2024-160224371 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в грантах зоны с реестровым номером 23:43-6.4339, площадью: 3384 кв.м. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок. предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2022.02.25; реквизиты документа-основания: Постановление Главного государственного санитарного врача РФ «О введении в действие Санитарных правил и нормативов - СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03» (вместе с «СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. 2.1.8» от 09.06.2003 № 135 выдан: Постановление Главного государственного санитарного врача РФ); Содержание ограничения (обременения): Зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального

строительства, ПРТО) «РТПС Краснодар», расположенного по адресу: расположенного Краснодарский край. г. Краснодар, ул. Радио. д. 3 «а». -

Сведения о границах зоны ограничений ПРТО соответствуют данным письму Роспотребнадзора эксплуатации ПРТО № 201-02/394-18-13 от 12.01.2018 г.

Отсутствует необходимость организации Зоны ограничения застройки (ЗОЗ) для строений высотой до 6,3 метров. Строения такой высоты, с учетом размещения, азимутов излучения антенн и рельефа местности, не входят в границы зон ограничения застройки, максимальная протяженность которых для строений высотой более 6,3 метра не превышает 736,2 метра. Содержание ограничений использования объектов недвижимости: Зона ограничений ПРТО не может иметь статус селитебной территории, в ней не допускается размещения жилых и общественных зданий, также эта зона ограничений не может использоваться в качестве территории жилой застройки, для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобиле, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.д. Зона ограничений ПРТО или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки. Содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах зоны ограничений ПРТО предусмотрено пунктом 3.19 СанПин 2.1.8/2.2.4.138303 и пунктом 3.17 СанПин 2.1.8/2.4.1190-03. Срок установления - бессрочно; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки РТРС «Краснодарский КРТПЦ» - РТС Краснодар на высоте 75 м от поверхности земли. R—800 м.; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта; Номер: Индекс: Краснодарский край, город Краснодар.

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изна. № подл. :

Лист

12-724-AP.ПЗ

18

Изм. Кол. Лист №док Подп. Дата

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

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.06.2024г. № КУВИ-001/2024-160224371 данный земельный участок имеет ограничение. Земельный участок частично расположен в границах зоны с реестровым номером 23:43-6.7397. площадью: 3734 кв.м. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 17.10.2008 № 124 выдан: Департамент по чрезвычайным ситуациям и государственному экологическому контролю Краснодарского края; Содержание ограничения (обременения): 1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. 3, Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. 4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, гиламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. 5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми

СОГЛАСОВАНО					
НОРМОКОНТРОЛЬ					
Изм. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата			

условиями использования территории: Вид зоны по документу: Зона санитарной охраны гранты 3- го пояса водозаборной скважины № 21132/469;
 Тип зоны: Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: Номер: б/н; Индекс: Российская Федерация, Краснодарский край, г Краснодар.

В целях актуализации информации о наличии или отсутствии сетей инженерно-технического обеспечения на земельном участке правообладателю земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 47 Градостроительного Кодекса Российской Федерации рекомендуется провести инженерные изыскания для подготовки проектной документации. Размещение объектов капитального строительства на земельном участке возможно при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

С учетом наличия особых условий использования территории, при условии соблюдения всех вышеперечисленных требований для охранных и защитных зон, а также получения согласования технических служб ответственных за ведение работ в охранных и защитных зонах, то возможно использование данного земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Ремонт автомобилей».

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Ремонт автомобилей» (4.9.1.4) для земельного участка с площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, с учетом наличия особых условий использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов

Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, находится в центральной части г. Краснодар. С севера данный земельный участок граничит с ул. Буденного. С востока данный земельный участок граничит с ул. Кутузова. С запада данный земельный участок граничит с земельным участком: КН 23:43:0304043:121 (г. Краснодар, ул. Буденного, 356), с площадью – 2536 кв.м, с разрешенным видом использования – для размещения и эксплуатации СТО в существующих строениях и с земельным участком без кадастрового учета, расположенным между данным земельным участком и земельным участком с КН 23:43:0304043:42 (г. Краснодар, ул. Буденного, 346), с площадью – 719 кв.м, с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства. С юга данный земельный участок граничит с земельным участком без кадастрового учета, расположенным между данным земельным участком и земельным участком с КН 23:43:0304043:55 (г. Краснодар, ул. Кутузова, 21), с площадью – 410 кв.м, с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства.

Категория земель – земли поселений (земли населенных пунктов).

Красная линия в границах земельного участка, не утверждена.

На данный момент в границах земельного участка возведены три объекта капитального строительства – индивидуальные жилые дома. В дальнейшем на

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл. 1

Лист

12-724-АР.ПЗ

21

Изм.	Кол.	Лист	Модок	Подп.	Дата

данном земельном участке предусматривается строительство нового объекта капитального строительства - здание станции технического обслуживания легковых автомашин.

Земельный участок расположен в пределах границ муниципального образования г. Краснодар, в Центральном внутригородском округе.

Фасад земельного участка ориентирован на ул. Буденного и ул. Кутузова.

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

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность получения условно разрешенного вида использования земельного участка «Ремонт автомобилей» (4.9.1.4), где возможно размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ

подтверждает, что земельный участок с площадью 3734 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0000000:19983, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Кутузова, д. б/н, с существующим видом разрешенного использования - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1, и с заменой данного вида на испрашиваемый вид условно разрешенного использования - «Ремонт автомобилей» (4.9.1.4), где возможно размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов

СОГЛАСОВАНО

НОРМОКОНТРОЛЬ

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

12-724-АР.ПЗ

22

Изм.	Кол.	Лист	Медок	Подп.	Дата
------	------	------	-------	-------	------

СОГЛАСОВАНО	
НОРМОКОНТРОЛЬ	

дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли; не несет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов, в том числе Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федеральному закону от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям СП и возможно использование данного земельного участка с учетом наличия особых условий использования территории, при условии соблюдения всех вышеперечисленных требований для охранных и защитных зон, а также получения согласования технических служб ответственных за ведение работ в охранных и защитных зонах.

Приложения:

1. Выписка СРО ИП Кравченко Р.Ю.
2. Топографическая съемка земельного участка.
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки территории муниципального образования г. Краснодар.

Изм. № посл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

234306040732-20241116-1359

(регистрационный номер выписки)

16.11.2024

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Индивидуальный предприниматель Кравченко Роман Юрьевич

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500485825

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234306040732
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Кравченко Роман Юрьевич
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Кравченко Роман Юрьевич
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350073, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, микрорайон Любимово, 18, кв. 777
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» (СРО-П-133-01022010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-133-234306040732-1121
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	07.02.2024
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 07.02.2024	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Первый уровень ответственности (не превышает двадцать пять миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 5

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский



Выкипировка из карты градостроительного зонирования
муниципального образования г. Краснодар



Условные обозначения

Рассматриваемый
земельный
участок

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Ж-2-1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами вдоль магистральных въездных магистралей

ОД-1 Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения

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

ОД-1-6 Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 1

Т-1 Зона транспортной инфраструктуры

Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (третий по