

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.**

**671/2021-3**

Краснодар 2021

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

Заказчик: ООО СК «Флагман»

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ЗАПРАШИВАЕМОМ 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.**

**671/2021-3**

Директор

ГАП



В.В.Решетняк

Д.Е.Сечь

Краснодар 2021

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 25.01.2021г. № 20/405-671

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

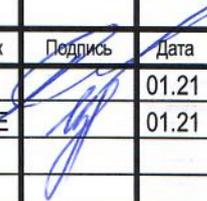
о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

Настоящее заключение о возможности получения условно разрешенных видов использования земельного участка:

«Среднеэтажная жилая застройка»:

- размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;
- благоустройство и озеленение;
- размещение подземных гаражей и автостоянок;

671/2021-3

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
ГАП		Сечь Д.Е.			01.21	Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Срец.1-й кат.		Изюмская А.Е.			01.21		П	1	11
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

- обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (код 2.5);

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

- размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;
- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;
- размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (код 2.6).

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенных видов использования земельного участка площадью 6982 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116030:3826, расположенного по адресу: МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано проектной организацией МБУ «Институт Горкадастрпроект», в соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 ст. 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид, использования земельного участка или объекта капитального строительства, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в комиссию.

						<b>671/2021-3</b>	Лист
							2
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенных видов использования земельного участка площадью 6982 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116030:3826, расположенного по адресу: МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, является:

- определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами 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 42.13330.2011), СНиП 21-01-97\* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (СП 112.13330.2011)); 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 23:43:0116030:3826, площадью 6982 кв.м, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ.

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

						671/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – *Общественно-деловые зоны местного значения (ОД.2).*

Согласно ПЗЗ, ст. 32, «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» *Общественно-деловые зоны местного значения (ОД.2), п.2.2.2 «Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны ОД.2, предусмотрены испрашиваемые условно разрешённые виды использования земельного участка, запрашиваемые Заказчиком:*

**Среднеэтажная жилая застройка:** размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (код 2.5);

**Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка):** размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (код 2.6).

Согласно ст.27 ПЗЗ, п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы 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.

						671/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4





демонстрация объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона «О территориях и полосах воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зонах аэродромов» должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации) - для аэродрома гражданской авиации.

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 26.06.2020г. №29/5416-1 земельный участок по адресу: МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

С учетом наличия особых условий использования территории, возможно использование земельного участка в соответствии с испрашиваемыми условно разрешенными видами использования «Среднеэтажная жилая застройка» и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с соблюдением требований ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований ст. 34 ПЗЗ.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемыми условно разрешенными видами использования «Среднеэтажная жилая застройка» и

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	671/2021-3				

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» - 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 испрашиваемых условно разрешенных видов использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0116030:3826, расположенного по адресу: МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, 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».

## 2. Анализ градостроительной ситуации.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0116030:3826, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, находится в западной части города Краснодара. Земельный участок граничит с участками: КН 23:43:0116030:176 (земельные участки (территории) общего пользования), КН 23643:0116030:3825 (коммунальное обслуживание), КН 23:43:0116030:3824 (коммунальное обслуживание), КН 23:43:0116030:157 (земельные участки (территории) общего пользования, КН 23:43:0116030:3823 (коммунальное обслуживание). Со всех сторон участок окружают незастроенные территории (пустыри).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Красная линия в границах земельного участка, не утверждена.

						671/2021-3	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

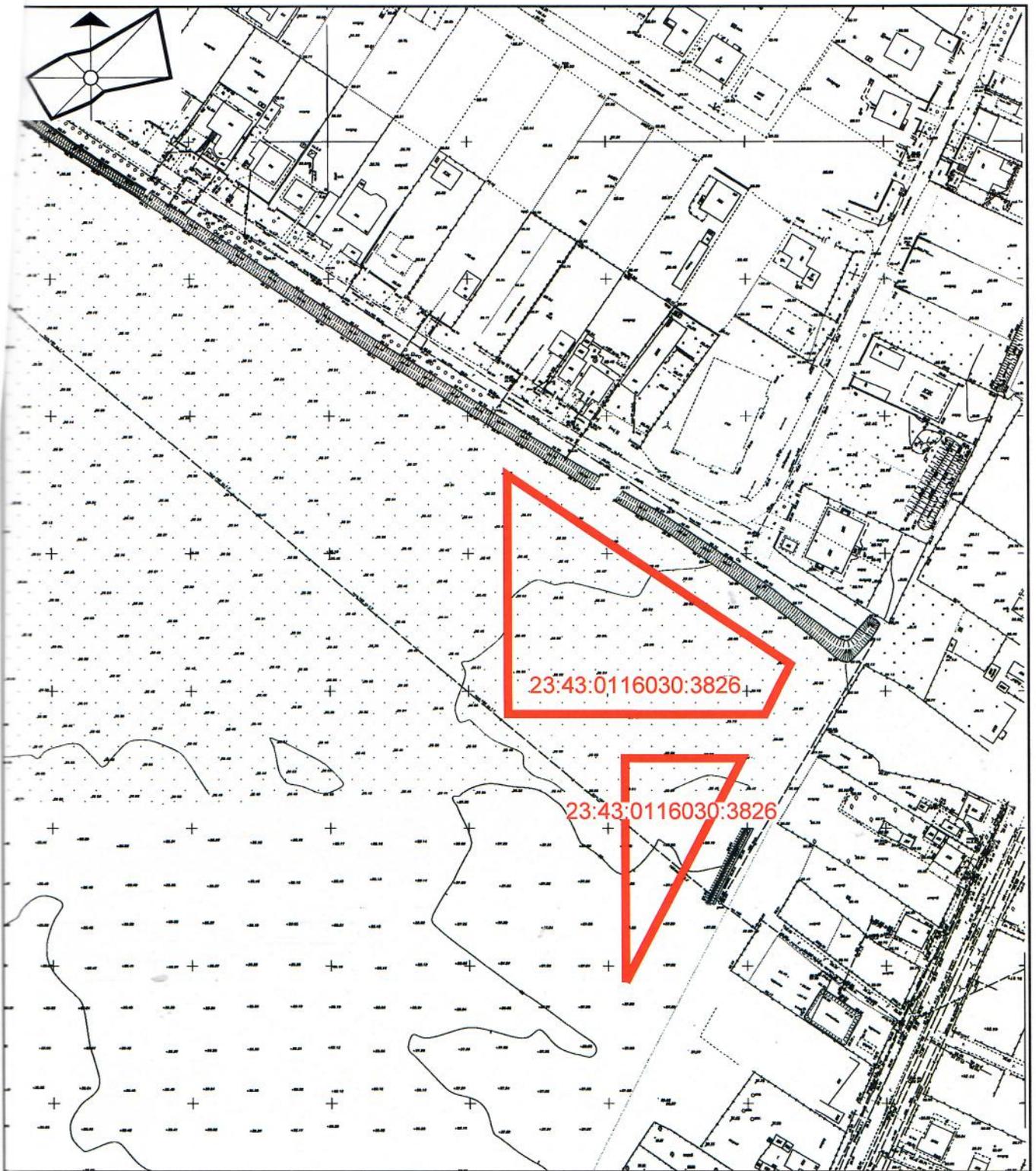


**Вывод:**

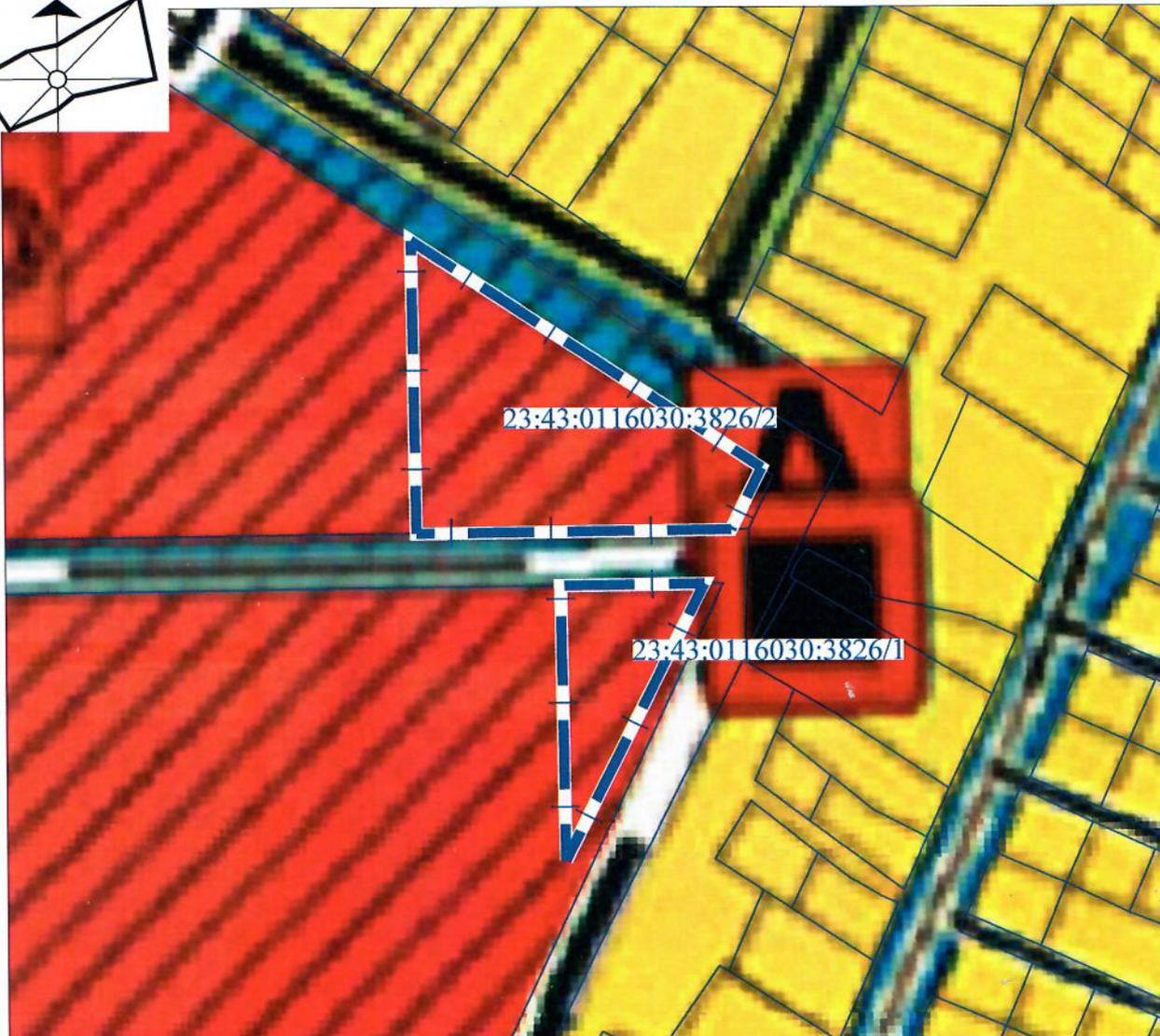
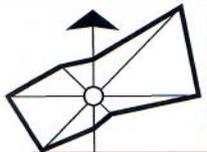
Настоящее заключение выдано, заказчику ООО СК «Флагман», юридическим лицом (МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г.Краснодар), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (размещение на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»), а так же в охранных зонах инженерных сетей от водопровода.

						671/2021-3	Лист
							11
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		



						671/2021-3		
						Приложение 1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			01.21			
Спец.1й кат.		Изиумская А.Е.			01.21	3	1	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			01.21	Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:2000		
						МБУ "Институт Горкадастрпроект"		



**Условные обозначения**

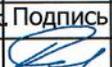
**Границы**

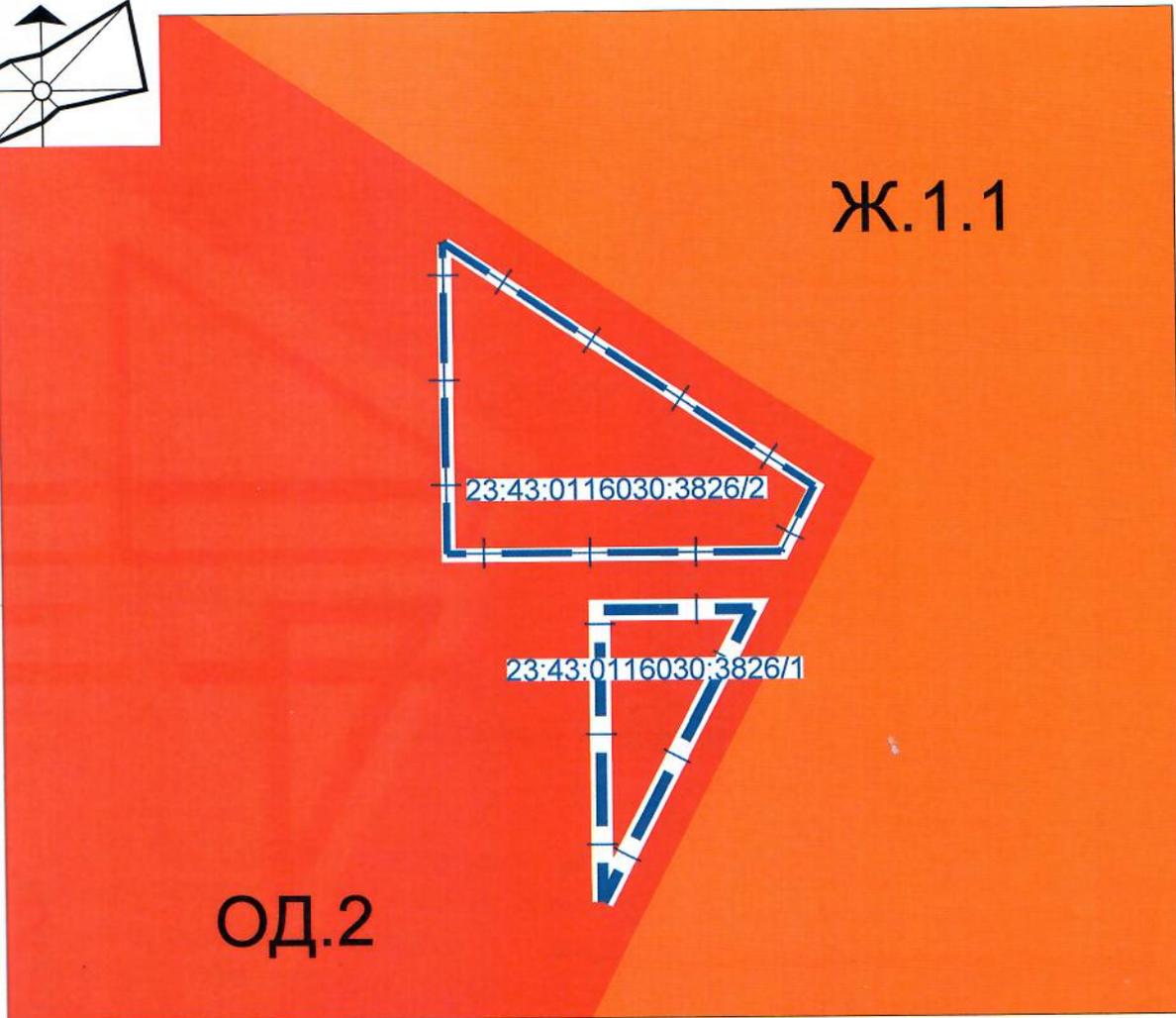
 граница земельного участка

**Жилые зоны**

 зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более)

 зона застройки индивидуальными жилыми домами

					671/2021-3			
					Приложение 2			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			01.21	3	2	
Спец.1-й кат.		Изюмская А.Е.			01.21			
Н.контр.		Сечь Д.Е.			01.21	Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар		



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны:

 ОД.2 Общественно-деловая зоны местного значения

Жилые зоны

 Ж.1.1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара

						671/2021-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			01.21			
Спец. 1-й кат.		Изюмская А.Е.			01.21	3	3	
Контр.		Сечь Д.Е.			01.21	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
						Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		