

35/3

ООО «Синтез-А»

Юр. адрес: 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, пер. Гаражный, д. 9, помещение 16/7
Почтовый адрес: 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 664, 3 этаж
ИНН 2311248840 КПП 231101001 ОГРН 1172375096508
р/с 40702810626240000250 в ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
Тел.: 8 (861) 992-33-74; 8 (918) 276-26-26

Заключение

о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования по адресу: г. Краснодар, СХП «Росток» ТОО, район поселка Российского

Настоящее заключение подготовлено ООО «Синтез-А» в 2019 году в соответствии с техническим заданием на основании следующих нормативных документов:

- Федеральный закон «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 191-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ;
- Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ;
- «Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края», утвержденные постановлением законодательного Собрания Краснодарского края от 16.04.2015 № 78;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Приказ Министра России от 30.12.2016 № 1034/пр «Об утверждении СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденный Приказом Министра России от 30.12.2016 № 1034/пр;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"»;
- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»;
- Решение городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар»;



- Решение городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар»;

- Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (ред. от 28.11.2017);

- Постановление администрации МО город Краснодар от 31.08.2012 № 7545 «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги "Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (ред. от 24.11.2017).

Основные характеристики объекта:

1. Земельный участок, расположен по адресу: г. Краснодар, СХП «Росток» ТОО, район поселка Российского;
2. Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0124041:3513;
3. Собственник земельного участка: физическое лицо Аванесян Вачаган Ервандович;
4. Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства;
5. Размер земельного участка: 360 кв. м;
6. Сведения о зоне согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар: участок расположен в общественно-деловой зоне местного значения – ОД-2;
7. Наличие объектов недвижимого имущества на земельном участке: участок свободен;
8. Наличие охранных зон инженерных коммуникаций: охранные зоны не предусмотрены.

Заявитель представил следующие документы:

- топографический план с указанием координат земельного участка М1:500;
- выписку из ЕГРН на земельный участок;
- письмо департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар о предоставлении сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 07.11.2017.

Проанализировав требования действующего законодательства, а также изучив представленные заявителем документы, ООО «Синтез-А» дает следующее заключение:

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:3513, расположенный по адресу г. Краснодар, СХП «Росток» ТОО, район поселка Российского расположен в общественно-деловой зоне местного значения – ОД.2.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО г. Краснодар в зоне ОД.2. установлены условно разрешенные виды использования, в том числе для индивидуального жилищного строительства. Минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров); минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра, минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр; максимальное

количество надземных этажей зданий - 24; максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:3513 имеет площадь 360 кв. м и следующие габариты – ширина участка по фасаду 18 метров, длина участка в глубину 20 метров, что позволяет соблюдение предельных параметров разрешенного строительства при проектировании и дальнейшем строительстве.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:3513 не находится в зонах с особыми условиями использования территорий, не создает таких зон, не имеет негативного (и иного) воздействия на окружающую среду и застройку, соответствует техническим регламентам обеспечения безопасной жизни и здоровья людей (Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ), сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия (Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ), соответствует СНиПам – СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; своду правил «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:3513 возможно использовать в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования – «для индивидуального жилищного строительства. При подготовке разрешительной документации в отношении названного земельного участка требования действующего законодательства, а также правила землепользования и застройки будут соблюдены в полном объеме.

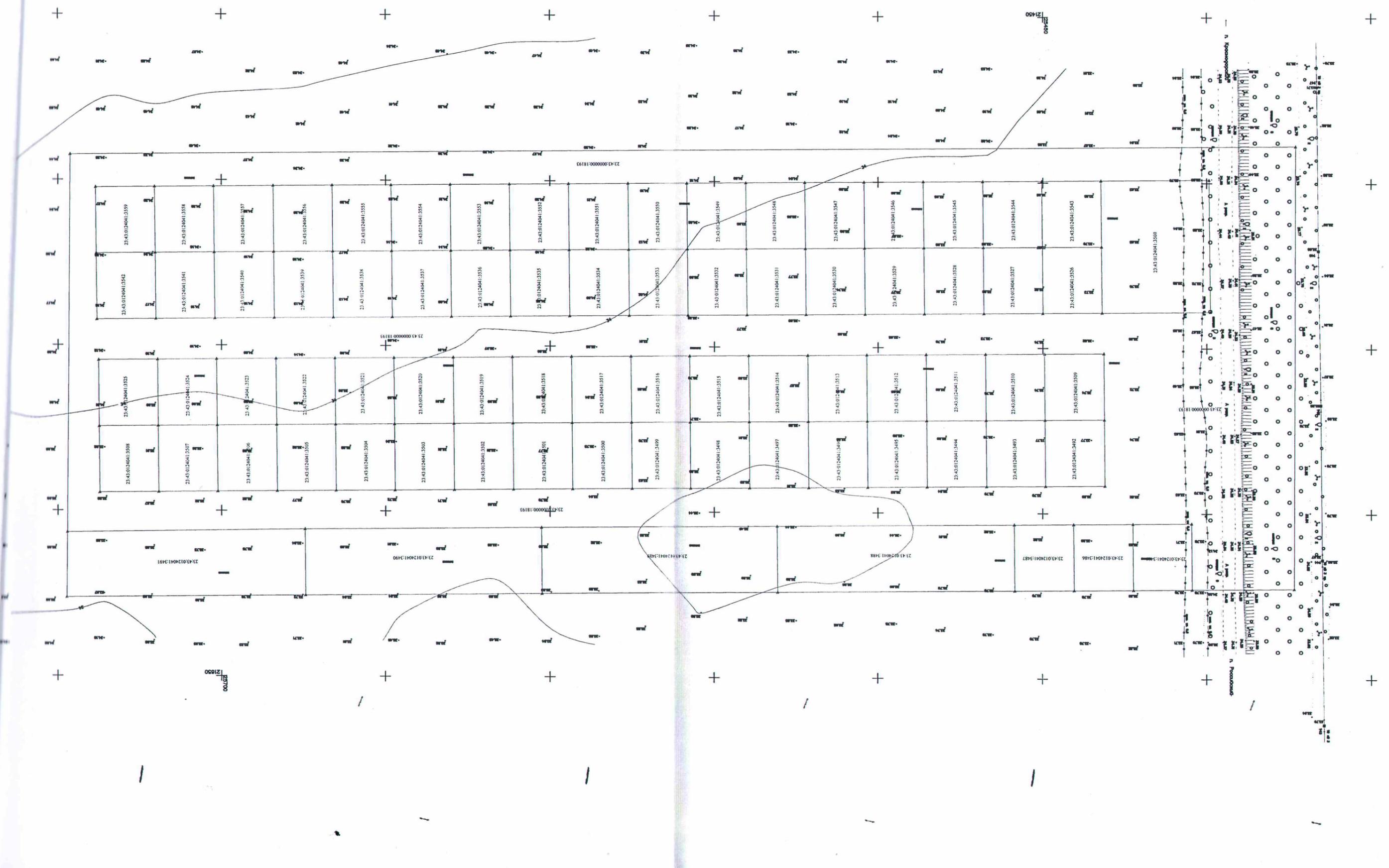
Приложение:

- копия выписки из Реестра членов саморегулируемой организации;
- топографический план с указанием координат земельного участка М1:500;
- выписка из ЕГРН на земельный участок.

Генеральный директор



К.А. Арзумян



23-43-01240413542	23-43-01240413541	23-43-01240413540	23-43-01240413539	23-43-01240413538	23-43-01240413537	23-43-01240413536	23-43-01240413535	23-43-01240413534	23-43-01240413533	23-43-01240413532	23-43-01240413531	23-43-01240413530	23-43-01240413529	23-43-01240413528	23-43-01240413527	23-43-01240413526	23-43-01240413525	23-43-01240413524	23-43-01240413523	23-43-01240413522	23-43-01240413521	23-43-01240413520	23-43-01240413519	23-43-01240413518	23-43-01240413517	23-43-01240413516	23-43-01240413515	23-43-01240413514	23-43-01240413513	23-43-01240413512	23-43-01240413511	23-43-01240413510	23-43-01240413509
23-43-01240413508	23-43-01240413507	23-43-01240413506	23-43-01240413505	23-43-01240413504	23-43-01240413503	23-43-01240413502	23-43-01240413501	23-43-01240413500	23-43-01240413499	23-43-01240413498	23-43-01240413497	23-43-01240413496	23-43-01240413495	23-43-01240413494	23-43-01240413493	23-43-01240413492	23-43-01240413491	23-43-01240413490	23-43-01240413489	23-43-01240413488	23-43-01240413487	23-43-01240413486	23-43-01240413485	23-43-01240413484	23-43-01240413483	23-43-01240413482	23-43-01240413481	23-43-01240413480	23-43-01240413479	23-43-01240413478	23-43-01240413477	23-43-01240413476	23-43-01240413475

23-43-01240413491

23-43-01240413490

23-43-01240413489

23-43-01240413488

23-43-01240413487

23-43-01240413486

23-43-01240413485

23-43-01240413509

23-43-0000000-18193

23-43-0000000-18193

23-43-01240413480

23-43-01240413481

23-43-01240413482

23-43-01240413483

23-43-01240413479

23-43-01240413478

23-43-01240413477

23-43-01240413476

23-43-01240413475

23-43-01240413474

23-43-01240413473

23-43-01240413472

23-43-01240413471

23-43-01240413470