

ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации.

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Заказчик – Фомин Сергей Николаевич

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (участок полностью расположен: на общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

2021- 018/2

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ.

Кадастровый номер участка: КН 23:43:0106012:1601

Краснодар 2021



ИП ПОПОВСКАЯ В.В.

тел. +7 918 21 355 05

Архитектурное проектирование. Выполнение
и сопровождение проектной документации.

Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)

Заказчик – Фомин Сергей Николаевич

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (участок полностью расположен: на общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

2021- 018/2

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ.

Кадастровый номер участка: КН 23:43:0106012:1601

Заказчик: Фомин С.Н.

ГАП



Поповская В.В.

Краснодар 2021

Содержание

1. Техническое задание

1.1. Общие положения

1.2. Цель работы

1.3. Этапы работы

1.3.1. Подготовительный

1.3.2. Разработка заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования.

1.4. Законодательные и нормативно-методические акты, используемые при разработке заключения

1.5. Результат работ

2. Исследовательская часть

2.1. Градостроительные и природные условия

2.2. Характеристика участка

2.3. Обеспечение соответствия объектов с запрашиваемым условно разрешенным видом использования требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

3. Выводы и рекомендации

4. Приложения

4.1. Графическая часть:

4.1.1. Схема планировочной организации земельного участка.

4.1.2. Схема размещения санитарно-защитных зон

4.2. Исходные материалы:

4.2.1. Выписка Союза «РОПК» СРО

4.2.2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости. Выданная ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 23.11.2020г.

4.2.3. Сведения ГИСОГД на 15.10.2021г.

4.2.4. Эскизный проект, выполненный «ООО КраснодарЮгСтрой»

				2021- 018/2 - С			
Изм.	Кол.уч.	ист	Недок	Дата			
ГАП	Половская				Стадия	Лист	Листов
					РП	1	
					ИП Половская В.В.		

Заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования

1. Техническое задание

05.11.2021

1.1 Общие положения

Исполнитель: ИП Поповская В.В.

(Союз «Региональное Объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (Союз «РОПК» СРО, СРО-П-034-12102009)).

Конечный результат: заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ (КН 23:43:0106012:1601), определенное на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

1.2 Цель работы

Целью работы является определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ (КН 23:43:0106012:1601), определенного на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования – «Ремонт автомобилей» (размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомо-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2021-018/2 - ТЧ	Лист
							2

билей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли) (код по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков 4.9.1.4)

1.3 Этапы работы

1.3.1 Подготовительный

В процессе работ осуществляется сбор, анализ и систематизация следующих документов и материалов:

Материалы и исходные данные в отношении земельного участка, представляемые заказчиком:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, выданная Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 23 ноября 2020г;

- сведения ГИСОГД от 29.10.2020;

- топосъемка в электронном и бумажном виде;

-эскизный проект СТО, предоставленный заказчиком выполнен «ООО Краснодар-ЮгСтрой».

В случаях, предусмотренных законодательством (правилами землепользования и застройки, санитарных, противопожарных норм и прочее), необходимо предоставить нотариально заверенные согласия смежных землепользователей о размещении планируемого объекта, необходимые согласования с органами государственного санитарно-эпидемиологического, водного, геолого-гидрологического, экологического надзора.

Сбор исходных данных в отношении объекта исполнителем:

- сведения Росреестра;

- фотофиксация;

-нормативные правовые акты и технические регламенты, определяющие методику технического обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строительства составления заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 30 апреля 2021 года);
7. Приказ Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (с изменениями на 17 ноября 2020 года, в ред. от 17.11.2020 N 3377);
8. Решение городской Думы Краснодара XXXII заседание Думы 5 созыва от 19 июля 2012 года № 32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» (в ред. от от 02.09.2020 N 100 п.6).
9. Решение городской Думы Краснодара № 100 п.1 от 02.09.2020 "О генеральном плане муниципального образования город Краснодар", в ред. от 08.10.2020 № 2 п.5, с изм. от 22.10.2020 №3 п.5.
10. Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»(с изменениями, утвержденными решением городской Думы от 22.07.2021 № 17 п.19..)
11. СП 131.13330.2020 "СНиП 23-01-99* Строительная климатология"
11. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (с Изменениями N 1, 2)
12. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (с Изменением N 1);
13. СП 364.1311500.2018. Свод правил. Здания и сооружения для обслуживания автомобилей. Требования пожарной безопасности"(утв. Приказом МЧС России от 10.04.2018 54)
14. СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»
15. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»
16. Закон Краснодарского края от 21 июля 2008 г. №1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края» (с изменениями на 05.10.2021 N 4540-КЗ)
17. ТСН 22-302-2000* Краснодарского края (СНKK 22-301-2000*) «Строительство в сейсмических районах Краснодарского края
18. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

2021-018/2 - ТЧ

Лист



2. Исследовательская часть

2.1 Градостроительные и природные условия

Земельный участок расположен в зоне со следующими условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров: северо-восточное;
- сейсмичность района строительства – 7 баллов;
- климатический район строительства по СП 131.13330.2018 "СНиП 23-01-99* -III Б.

Климатическая характеристика дана по метеостанции г. Краснодара. Согласно климатическому районированию по СП 131.13330.2018 "СНиП 23-01-99* Строительная климатология", г. Краснодар относится к III району и подрайону IIIБ, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха в январе от -5 до +2 °С, в июле от +21 до +25°С, среднегодовая температура +11,1°С. Абсолютный минимум температура зимой составляет -36°С. Абсолютный максимум температур летом составляет +42°С.

Среднегодовая сумма осадков в г. Краснодаре составляет 725 мм. Абсолютный максимум 1027 мм наблюдался в 1988 г. Распределение осадков в году неравномерное.

Снежный покров в городе неустойчив. Средняя дата появления снежного покрова 8 декабря. Число дней со снежным покровом 42. Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 8 см, максимальная 71 см.

Краснодар характеризуется сравнительно небольшой среднегодовой скоростью ветра (2,5 м/сек). В течение всего года господствуют ветры восточного и западного направлений (30%) и северо-восточного и юго-западного (37%). Наибольшее число дней с сильным ветром (более 15 м/сек) составляет 39. По приложению 5 к СП 20.13330.2016 Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85* (с Изменениями N 1, 2) для г. Краснодара принимаются:

- снеговой район – II (карта 1);
- ветровой район по давлению ветра IV (карта 2,2г);
- по толщине стенки гололеда III (карта 3,3а);

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата

-по нормативным значениям минимальной температуры воздуха, °С -25°С (карта 4),
 -по нормативным значениям максимальной температуры воздуха, °С +34°С (карта 5);
 По СНКК 20-303-2002 (ТСН 20-302-2002 КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ) принимаются:

-по давлению ветра район III, ветровое давление 0,45 кПа;

-по весу снегового покрова район II, вес снегового покрова земли 0,90 кПа.

Зона влажности 3 – сухая (СНКК 23-302-2000).

2.2 Характеристика земельного участка

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости, выданная Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 23 ноября 2020г; разрешенное использование участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ (КН 23:43:0106012:1601)- объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Рассматриваемый земельный участок расположен в западной части города в Прикубанском внутригородском округе, обеспечен доступом к землям общего пользования (через проезд со стороны Западного обхода). Земельный участок свободен от застройки.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

Ситуационный план.



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ



Инь.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ



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

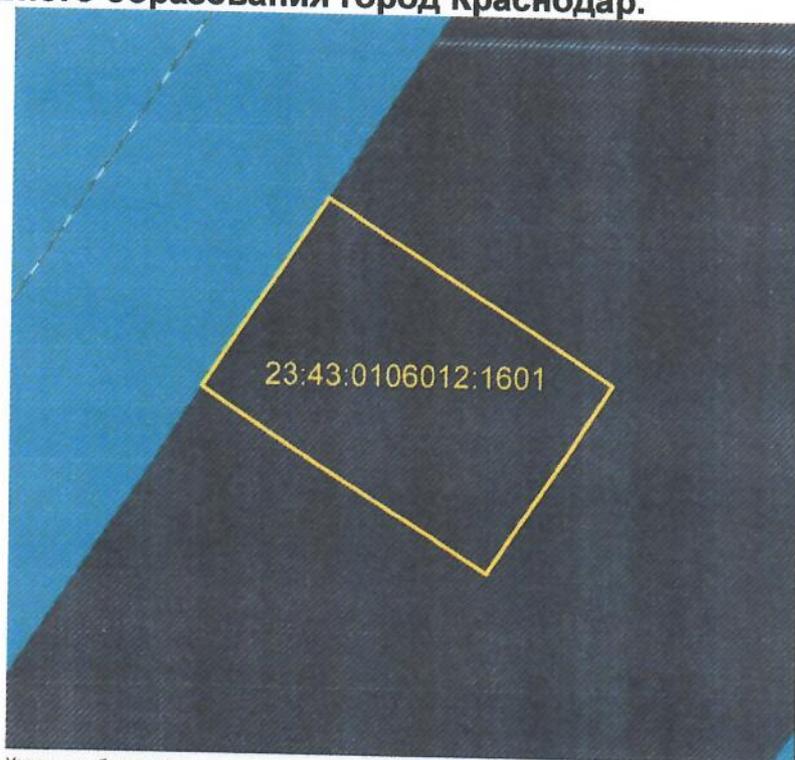
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ

В соответствии со сведениями функционального зонирования из генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 (в редакции решения городской Думы Краснодара от 08.10.2020 № 2 п.5, с изменением, внесенным решением городской Думы Краснодара от 22.10.2020 №3 п.5)

Земельный участок КН 23:43:0106012:1601 расположен:
код зоны - Многофункциональная общественно-деловая зона (планируемая),
вид зоны- Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Выкопировка из карты функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар.



Условные обозначения

- границы земельного участка
- Общественно-деловые зоны**
- многофункциональная общественно-деловая зона
- зона специализированной общественной застройки
- зона исторической застройки



МКУ МОГК "Тради-Форм"
Директор учреждения *[Signature]* А.А. Кравченко
Исполнитель *[Signature]* Я.И. Белова

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

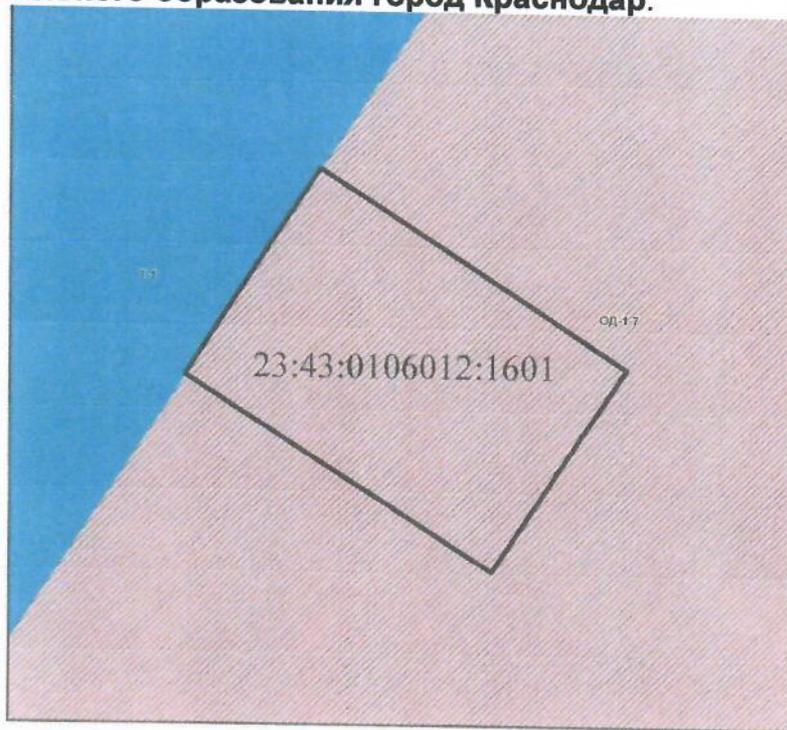
Изм.	Кол.уч.	Лист	Лодок	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ

В границах земельного участка зоны планируемых к размещению и реконструкции объектов местного значения не предусмотрены.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0106012:1601 расположен в границах территориальной зоны ОД-1-7 - Зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения общегородского значения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 2. в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 (в редакции решения городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п.19).

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.



Условные обозначения

 границы участка

 ОД-1-7 Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 2

МБС ЮОК "Трансформ"
 Директор учреждения
 Исполнитель

 А.А.Кравченко

 Я.И.Белова

Инь.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ

Лист

14

- Магазины (код 4.4);
- Банковская и страховая деятельность (код 4.5);
- Общественное питание (код 4.6);
- Гостиничное обслуживание (код 4.7);
- Развлекательные мероприятия (код 4.8.1);
- Проведение азартных игр (код 4.8.2);
- Выставочно-ярмарочная деятельность (код 4.10);
- Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (код 5.1.1);
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2);
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3);
- Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4);
- Туристическое обслуживание (код 5.2.1);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
- Историко-культурная деятельность (код 9.3);
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1);
- Благоустройство территории (код 12.0.2);
- Стоянка транспорта общего пользования (код 7.2.3)

Условно разрешенные виды использования:

- Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1);
- Амбулаторно-ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);
- Заправка транспортных средств (код 4.9.1.1);
- Автомобильные мойки (код 4.9.1.3);
- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4);
- Связь (код 6.8).

Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

На земельном участке отсутствуют:

инженерные коммуникации и охранные зоны инженерных коммуникаций

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ

Наличие ограничений:

Красная линия в районе рассматриваемого земельного участка, не установлена в соответствии с действующим законодательством.

Зоны с особыми условиями использования территории:

Участок полностью расположен:

- на общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Наличие планировочной документации: В границах рассматриваемого земельного участка документация по планировке территории в ГИСОГД отсутствует.

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

В границах земельного участка зоны планируемых к размещению и реконструкции объектов местного значения не предусмотрены.

2.3 Обеспечение соответствия объектов с запрашиваемым условно разрешенным видом использования требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования - «Ремонт автомобилей» предполагает размещение на участке мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, в том числе станции технического обслуживания (СТО), и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли) (код по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков 4.9.1.4)

Необходимость строительства станции технического обслуживания для легковых автомобилей вызвана растущей потребностью в обслуживании и ремонте автомобилей при растущем уровне автомобилизации в МО г. Краснодар. (На расчетный период до 2025г.- 470 машин на 1 тыс. жителей по табл. 83.1 «Нормативов

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2021-018/2 - ТЧ	Лист 17

градостроительного проектирования Краснодарского края», утвержденных приказом департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года N 78 (с изменениями на 7 октября 2020 года).

Рассматриваемый земельный участок расположен в непосредственной близости от Западного обхода, который служит для транзитного проезда в обход центральной части города Краснодара. Автомобильные дороги такого типа необходимо обустроить различными видами объектов дорожного сервиса, которые в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края рекомендуется объединять: п.5.5.168. прим.3 «В целях обеспечения безопасности дорожного движения за счет сокращения количества съездов с автомобильной дороги и улучшения качества обслуживания владельцев транспортных средств и пассажиров размещение объектов дорожного сервиса должно осуществляться преимущественно в составе многофункциональных зон дорожного сервиса». На соседнем участке с КН 23:43:0106012:821, размещена существующая АЗС «Газпромнефть». При переходе на условно разрешенный вид использования «Ремонт автомобилей» на рассматриваемом земельном участке с КН 23:43:0106012:1601 заказчик предполагает построить станцию технического обслуживания легкового транспорта - объект, предназначенный для круглогодичного производства мелкого аварийного ремонта и технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов без малярно-жестяных работ (категории Б-3), что соответствует составу среднего комплекса дорожного сервиса.

Проектируемая СТО является сооружением транспортной инфраструктуры и имеет V класс по санитарной классификации промышленных зданий и сооружений размером ориентировочной санитарно-защитной зоны – 50м (по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изм.1-4 от 25.04.2014 N 31) п. 7.1.12).

Существующая на смежном участке АЗС для заправки транспортных средств жидким моторным топливом. является сооружением транспортной инфраструктуры и имеет IV класс по санитарной классификации промышленных зданий и сооружений размером ориентировочной санитарно-защитной зоны – 100м. Таким образом менее вредное предприятие (СТО) располагается в СЗЗ предприятия с зоной большего размера (АЗС), что допускается СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03»

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Медок	Подп.	Дата	2021-018/2 - ТЧ	Лист
							18

«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изм.1-4 от 25.04.2014 N 31).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для испрашиваемого вида разрешённого использования земельного участка- Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4):

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;
максимальная площадь земельных участков – 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 – 0 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;

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 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 этажей зданий, строений, сооружений – 12.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 45 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Процент застройки подземной части не регламентируется.

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ

Лист

19

г). Техничко-экономические показатели проектируемого здания СТО (Ремонт автомобилей) на земельном участке с планируемым видом разрешенного использования земельного участка - *Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)*

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	600,00
2	Площадь застройки проектируемого здания СТО	м ²	239,96
3	Общая площадь проектируемого здания СТО	м ²	400,00
4	Строительный объем проектируемого здания СТО	м ³	2 872,32
5	Процент застройки	%	39,99
6	Количество этажей, в том числе количество подземных этажей		два нет
7	Высота проектируемого здания	м	11,00

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

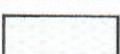
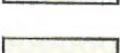
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ

Схема размещения санитарно-защитных зон
 существующей АЗС Газпромнефть (на земельном участке с КН 23:43:0106012:821)
 и планируемого здания СТО (ремонт автомобилей на з.уч. с КН 23:43:0106012:1601)



Условные обозначения:

- | | | | |
|---|---|--|---|
|  | Граница земельного участка, по сведениям ГКН |  | Граница ориентировочной ССЗ существующей АЗС Газпромнефть |
|  | Рассматриваемый земельный участок КН 23:43:0106012:1601 |  | Граница ориентировочной ССЗ планируемой к строительству СТО |
|  | Территория земельного участка АЗС Газпромнефть (КН 23:43:0106012:821) | | |
|  | Земельные участки для строительства объектов по оказанию услуг и обслуживанию населения | | |
|  | Земельные участки для строительства многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения | | |

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	2021-018/2 - ТЧ	Лист
							21

На земельном участке с КН 23:43:0106012:821 (АЗС) в его северной части, в непосредственной близости от рассматриваемого участка с КН 23:43:0106012:1601 (СТО) расположены пожарные резервуары, которые обеспечивают противопожарную безопасность в случае возникновения непредвиденной ситуации.

Табл.107 и 110 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года N 78 (с изменениями на 7 октября 2020 года) определено, что от станций технического обслуживания при числе постов менее 10 (в нашем случае заказчик планирует 4 поста без малярно-жестяжных работ) расстояние до жилых домов и общественных зданий должно быть не менее 15м. Фактическое расстояние от здания СТО до земельных участков предназначенных для строительства многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-ом этаже помещениями общественного назначения – 35,2 м. С учетом параметров разрешенного строительства на этих участках (минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования – 5 метров) расстояние увеличится до 38,2 м.

Обслуживание легковых автомобилей на СТО планируется проводить по предварительной записи.

Эскизный проект здания СТО для ремонта легковых автомобилей выполнен «ООО КраснодарЮгСтрой».

Подъезд к земельному участку с КН 23:43:0106012:1601 к СТО осуществляется с Западного обхода и далее через проезд. При проектировании проезда предусмотреть твердое покрытие с организацией стока поверхностных дождевых вод в ливневую канализацию.

На основании проведенных исследований установлено, что использование земельного участка с КН 23:43:0106012:1601 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, допустимо и соответствует действующими сво-

Изм.инв. №	
Подпись и дата	
Изм.№ подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

2021-018/2 - ТЧ

Лист

22

дами правил, предъявляемым к проектированию и строительству станции технического осмотра для ремонта легковых автомобилей без малярно-жестяных работ на 5 постов.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка - «Ремонт автомобилей» (размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей) (код по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков 4.9.1.4), не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования – ремонт автомобилей.

Выводы и рекомендации

Исходя из вышеизложенного, запрашиваемый условный вид разрешенного использования - ремонт автомобилей на земельном участке с КН 23:43:0106012:1601 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, является допустимым.

Использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (участок полностью расположен: в охранной зоне аэропорта и аэродрома гражданской авиации, на приаэродромной территории аэродрома "Краснодар-Центральный") - возможно.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подл.	Дата

2021-018/2 - ТЧ

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

15.10.2021

(дата)

556

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации

(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Индивидуальный предприниматель Поповская Валентина Васильевна

(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Поповская Валентина Васильевна ИП Поповская В.В.
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	231203977260
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	308231225600026
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350087, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Родная, д. 6
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	350087, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Родная, д. 6
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	276
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17.09.2021
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	17.09.2021, Протокол №305
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17.09.2021

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

15.11.2021

(дата)

624

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации

(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Индивидуальный предприниматель Поповская Валентина Васильевна
(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Поповская Валентина Васильевна ИП Поповская В.В.
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	231203977260
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	308231225600026
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	350087, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Родная, д. 6
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	350087, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Родная, д. 6
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	276
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17.09.2021
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	17.09.2021, Протокол №305
2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	17.09.2021