

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 «КСЗ»

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.

1613/2019-3

Директор

ГАП



В.В.Решетняк

Д.Е.Сечь

Краснодар 2019

**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 02.10.2019г. № 19/405-1613

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.

Настоящее заключение о возможности получения условно разрешенного вида использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой де-

						1613/2019-3					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка		Стадия	Лист	Листов	
ГАП		Сечь Д.Е.			10.19			П	1	9	
Спец. 1й кат.		Изюмская А.Е.			10.19			МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

вать и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);

- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;
- размещение подземных гаражей и наземных 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 разрешенного вида использования земельного участка площадью 17202 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116030:3670, 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.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 17202 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116030:3670, расположенного по адресу: МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, 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

						1613/2019-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

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, 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 23:43:0116030:3670 площадью 17202 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 г. Краснодара от 30 января 2007 г. N 19 п.6., на основании решения городской Думы г. Краснодара от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил 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, предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1613/2019-3			

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

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» (далее – Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция 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 приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон 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.

С учетом наличия особых условий использования территории, возможно использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разре-

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1613/2019-3				

шенным видом использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с соблюдением требований ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований ст. 34 ПЗЗ.

Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0116030:3670, 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 23:43:0116030:3670, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, находится в западной части города Краснодара. С юга и запада земельный участок прилегает к участку с КН 23:43:0116030:176 (земельные участки (территории) общего пользования), с севера прилегает к участку с КН 23:43:0116030:157 (земельные участки (территории) общего пользования), с востока прилегает к участку с КН 23:43:0116030:3669 (коммунальное обслуживание) свободным от застройки.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Красная линия в границах земельного участка, не утверждена.

В настоящий момент земельный участок свободен от застройки.

Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

						1613/2019-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

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

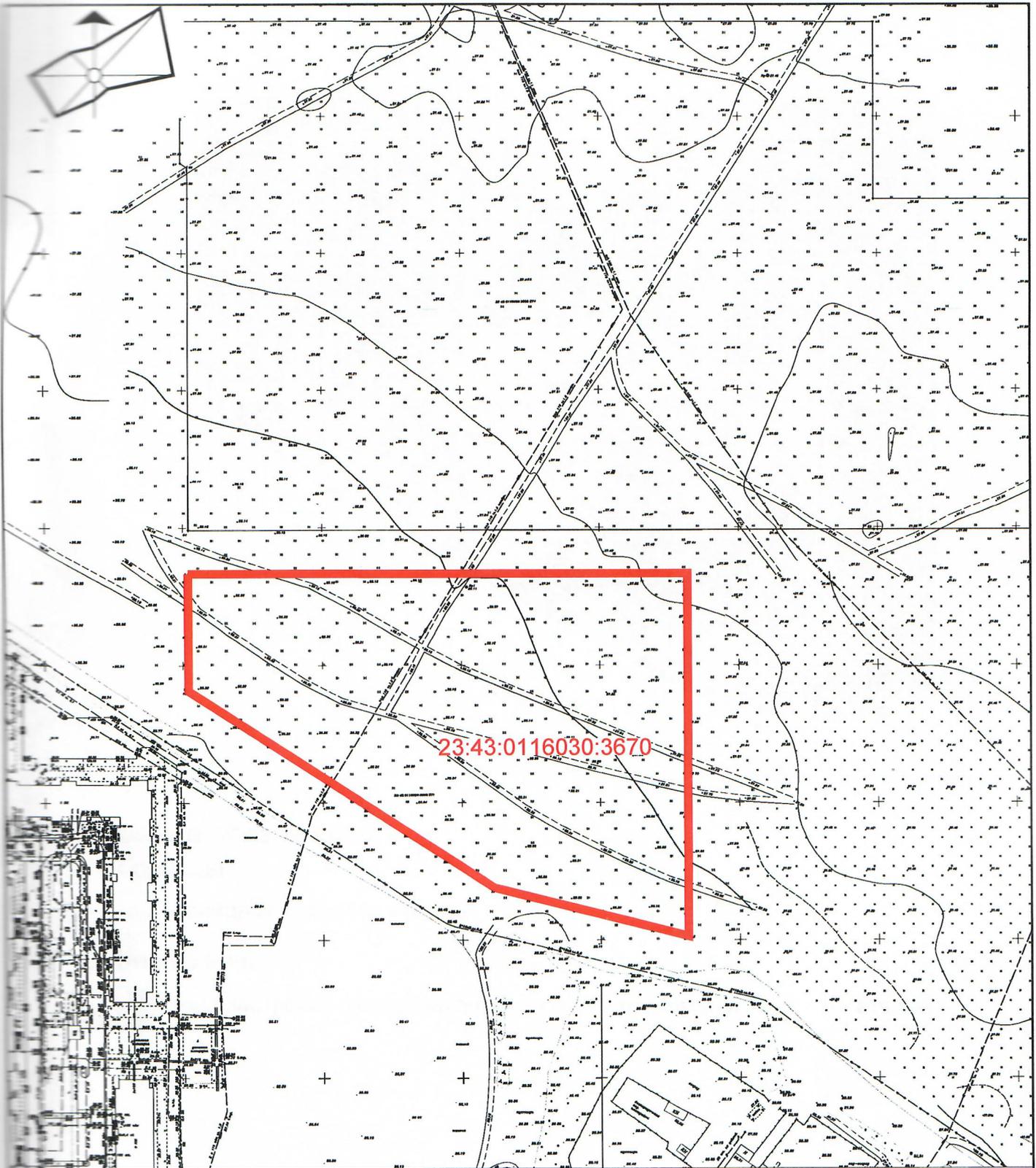
В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность получение условно разрешенного вида использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

- Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;
- размещение подземных гаражей и наземных 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)).

Приложения:

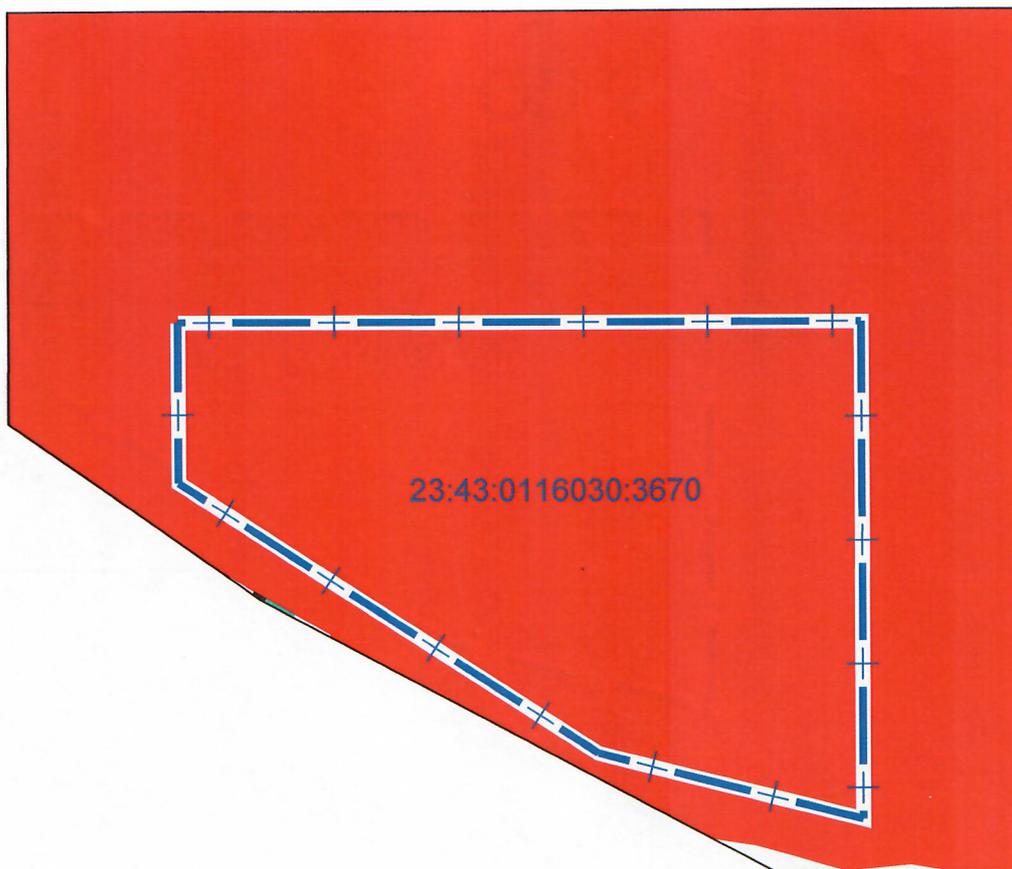
1. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.
2. Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар.
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.
4. Сведения ИСОГД от 26.08.2019г № 29/9728-1.

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1613/2019-3			



23:43:0116030:3670

						1613/2019-3		
						Приложение 1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			10.19	3	1	
Спец.1й кат.		Изюмская А.Е.			10.19			
Н.контр.		Сечь Д.Е.			10.19	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500								



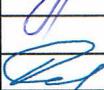
Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Жилые зоны

 зона застройки многоквартирными жилыми домами 4 - 9 - 16 этажей

						1613/2019-3		
						Приложение 3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			10.19			
Спец.1й кат.		Изюмская А.Е.			10.19	3	2	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			10.19	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар								



ОД.2

23:43:0116030:3670

Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны:

 ОД.2 Общественно-деловая зоны местного значения

						1613/2019-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			10.19			
Спец.1й кат.		Изюмская А.Е.			10.19	3	3	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			10.19	Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		
						МБУ "Институт Горкадастрпроект"		