

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.**

1050/2019-3

Краснодар 2019

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 СЗ «СпецСтройКубань»

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.**

1050/2019-3

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

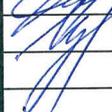
От 04.07.2019г. № 19/405-1050

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-

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------|---------------|-------|---|-------|-----------------------------|--|------|--------|
| | | | | | | 1050/2019-3 | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | | | | |
| ГАП | | Сечь Д.Е. | |  | 07.19 | Общая пояснительная записка | Стадия | Лист | Листов |
| Спец.1й кат. | | Изюмская А.Е. | |  | 07.19 | | П | 1 | 10 |
| | | | | | | | МБУ «Институт Горкадастрпроект» | | |

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 23:43:0403017:1505, площадью 12634 кв.м, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская.

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

| | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|---------|------|-------------|------|
| | | | | | | 1050/2019-3 | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | | 3 |

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования – **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**, для земельного участка с КН 23:43:0403017:1505, площадью 12634 кв.м, расположенного по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ, не окажет негативное воздействие на окружающую среду, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технического регламента 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 город Краснодар.

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар земельный участок с КН 23:43:0403017:1505, площадью 12634 кв. м, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, расположен в общественно-деловой зоне (зоне общественно-делового и коммерческого назначения).

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

На земельном участке площадью 12634 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1505, расположенным по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, объекты капитального строительства не расположены, снос и демонтаж в границах земельного участка не предусматривается.

| | | | | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|---------|------|-------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 5 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | 1050/2019-3 | | | | |

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 23:43:0403017:1505, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в восточной части города Краснодара. С запада земельный участок граничит с участком 23:43:0403017:1504 свободным от застройки (бывшая территория промышленно-производственных предприятий), с юга граничит с Управлением Росреестра по Краснодарскому краю и участком 23:43:0403017:1501 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений), с востока рассматриваемый земельный участок граничит с участками 23:43:0403017:1407 (ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания) и 23:43:0403017:1074 (складские помещения (не капитальные)), с севера граничит с участком 23:43:0403017:1502 (для эксплуатации производственных зданий и сооружений).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Красная линия в границах земельного участка, не утверждена.

На данный момент в границах земельного участка не расположены объекты капитального строительства. Участок расположен на бывшей территории промышленно-производственного предприятия.

Участок расположен:

- в зоне ограничений от передающего радиотехнического объекта (ПРТО);
- в санитарно-защитной зоне и зоне ограничения застройки в направлении азимутов излучения ПРТО;

| | | | | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|---------|------|-------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 8 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | 1050/2019-3 | | | | |

- в санитарно-защитной зоне предприятий – Санитарно-защитная зона для предприятия гр. Погорелова Виктора Алексеевича (для з/у с КН 23:43:0403014:1407) (С-100, СВ-100, В-100, ЮВ-100, Ю-100, ЮЗ-100, З-100, СЗ-100 м);

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ».

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

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.

| | | | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|---------|------|-------------|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 9 |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | 1050/2019-3 | | | |

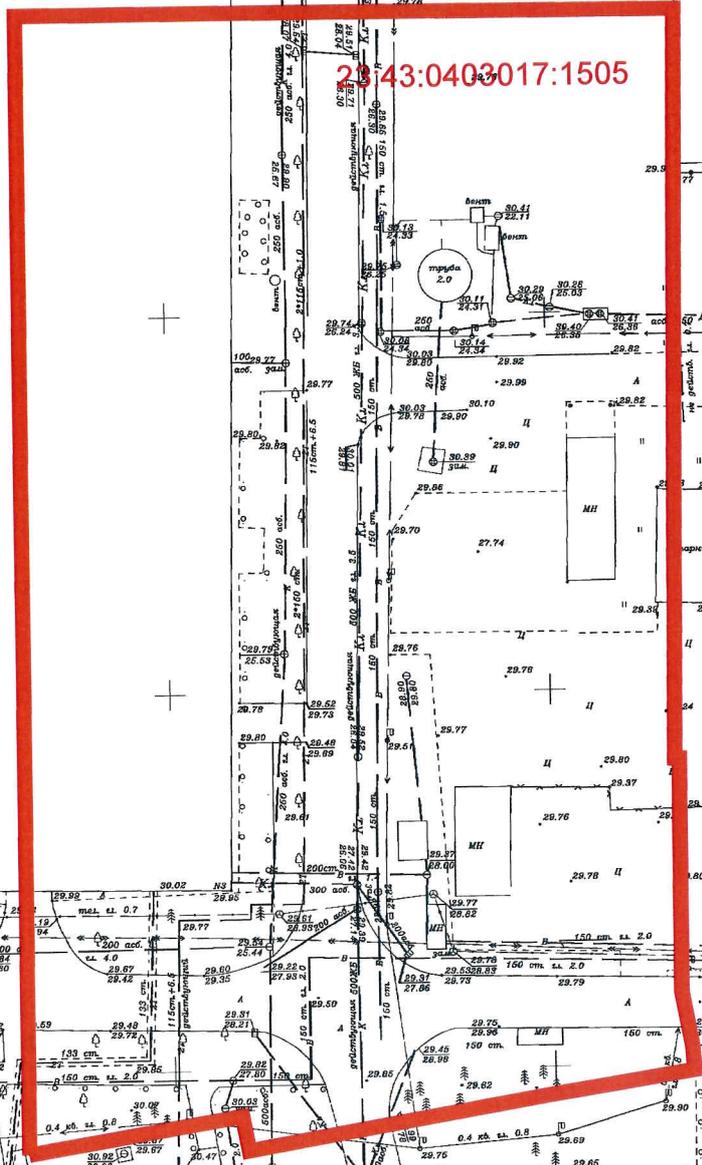
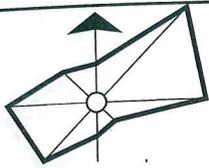
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.

4. Сведения ИСОГД от 19.06.2019г № 29/6762-1.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ

подтверждает, что земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0403017:1505, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, с испрашиваемым разрешённым видом использования: **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)), **не несет негативного воздействия на окружающую среду**, соответствует требованиям технических регламентов, в том числе Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федеральному закону от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требований СНиПов и возможно использование земельного участка с учётом его расположения в границах зоны с особыми условиями использования территории.

| | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|---------|------|-------------|------|
| | | | | | | 1050/2019-3 | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата | | 10 |



23:43:0403017:1505

1050/2019-3

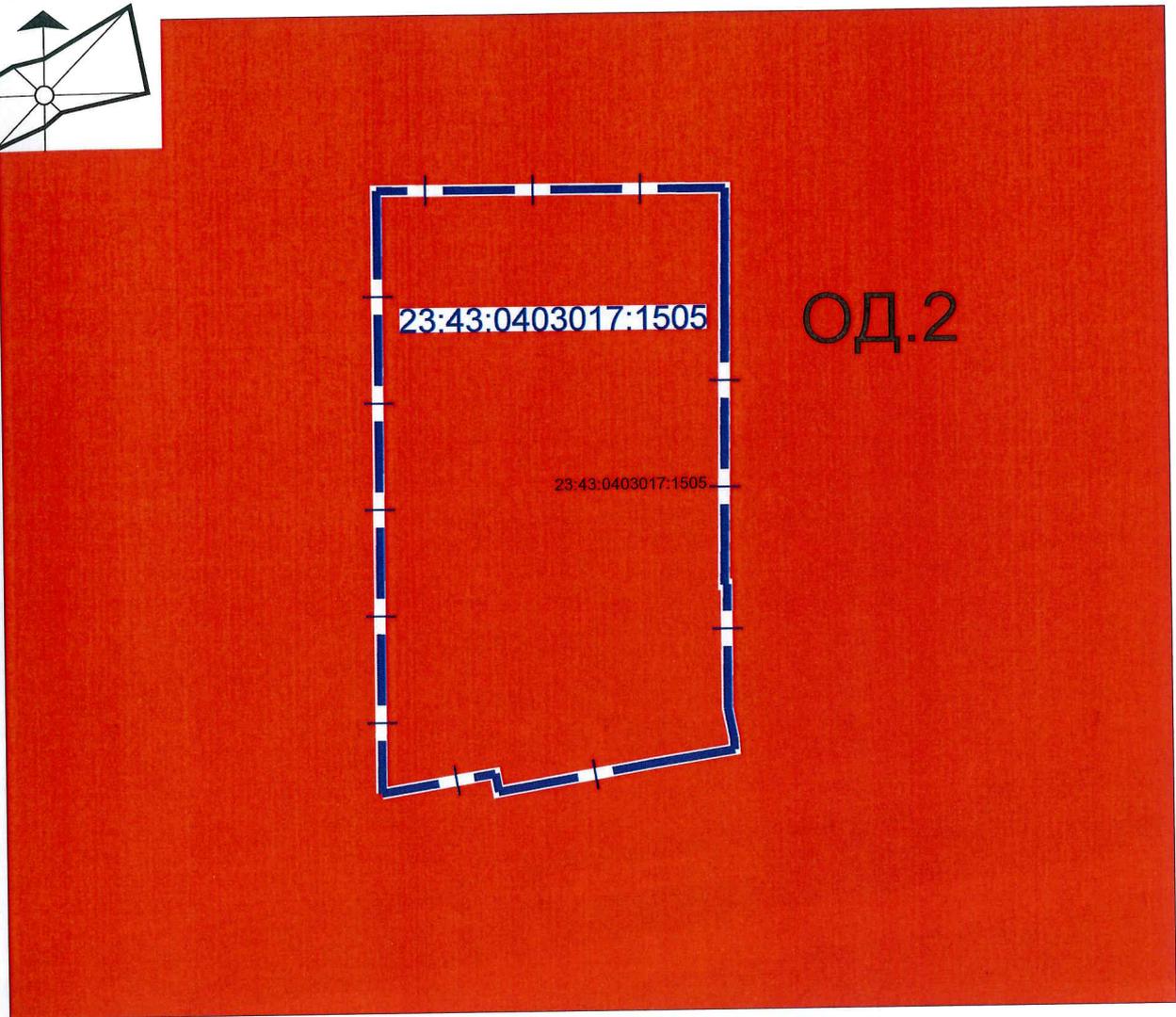
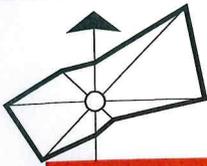
Приложение 1

| | | | | | |
|--------------|---------|----------------|--------|---------|-------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| ГАП | | Сечь Д.Е. | | | 07.19 |
| Спец.1й кат. | | Измюмская А.Е. | | | 07.19 |
| Н.контр. | | Сечь Д.Е. | | | 07.19 |

Схема земельного участка на
топографической съёмке
М 1:1000

| | | |
|--------|------|--------|
| стадия | ЛИСТ | ЛИСТОВ |
| 3 | 1 | |

МБУ "Институт
Горкадастрпроект"



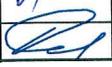
Условные обозначения

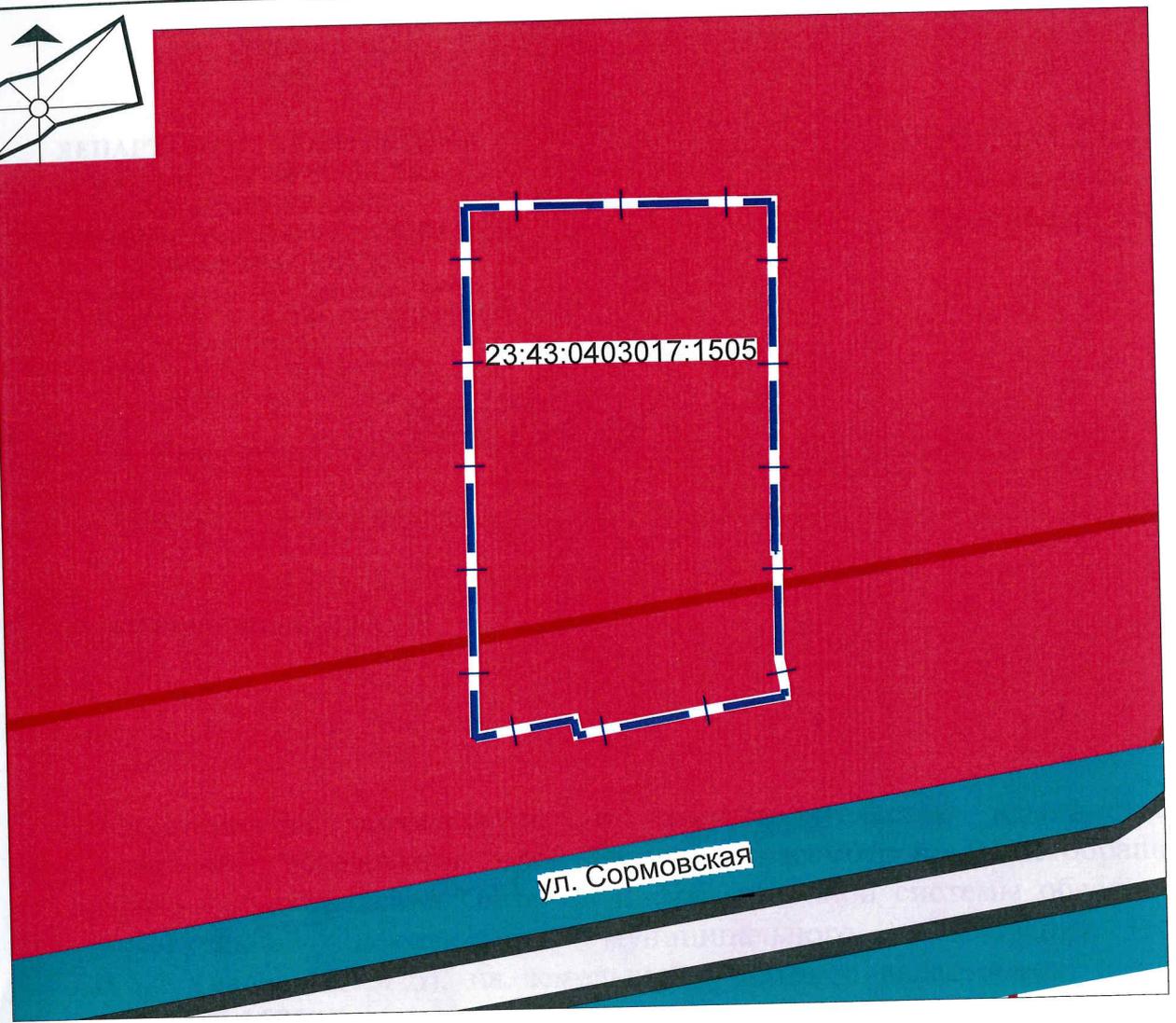
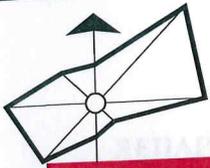
Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны:

 ОД.2 Общественно-деловая зоны местного значения

| | | | | | | | | |
|---|---------|---------------|--------|---|-------|------------------------------------|------|--------|
| | | | | | | 1050/2019-3 | | |
| | | | | | | Приложение 2 | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | стадия | лист | листов |
| ГАП | | Сечь Д.Е. | |  | 07.19 | 3 | 2 | |
| Спец. 1й кат. | | Изюмская А.Е. | |  | 07.19 | | | |
| Н.контр. | | Сечь Д.Е. | |  | 07.19 | МБУ "Институт Горкадастрпроект" | | |
| Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар | | | | | | | | |



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны

 зоны общественно- делового и коммерческого назначения

Зоны транспортной инфраструктуры

 зоны транспортной инфраструктуры

| | | | | | | | | |
|---------------|---------|---------------|--------|---|-------|--|------|--------|
| | | | | | | 1050/2019-3 | | |
| | | | | | | Приложение 3 | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | стадия | лист | листов |
| ГАП | | Сечь Д.Е. | |  | 07.19 | 3 | 3 | |
| Спец. 1й кат. | | Изюмская А.Е. | |  | 07.19 | | | |
| Н.контр. | | Сечь Д.Е. | |  | 07.19 | Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар | | |
| | | | | | | МБУ "Институт Горкадастрпроект" | | |