

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.**

1044/2019-3

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.

1044/2019-3

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. № 19/405-1044

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-

						1044/2019-3			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сечь Д.Е.			07.19		П	1	10
Спец.1й кат.		Изюмская А.Е.			07.19				
							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 14989 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1500, расположенного по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 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 14989 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1500, расположенного по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 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

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1044/2019-3				

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)).

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.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0403017:1500, площадью 14989 кв.м, соответствует требованиям статьи 32 ПЗЗ п. 2.2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 2.2.3 раздела 2.2 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1044/2019-3			

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования – **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**, для земельного участка с КН 23:43:0403017:1500, площадью 14989 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 23:43:0403017:1500, площадью 14989 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 14989 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1500, 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.

						1044/2019-3	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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.

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 26.06.2019 №29/7078-1 земельный

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1044/2019-3				

участок по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, расположен:

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

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

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ» - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403017:1500, по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, 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 23:43:0403017:1500, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Сормовская, находится в восточной части города Краснодара. С запада земельный участок граничит с участком 23:43:0403017:1496 (для

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1044/2019-3				

эксплуатации производственных зданий и сооружений), с юга граничит с участком 23:43:0403017:1503 свободным от застройки (бывшая территория промышленно-производственных предприятий), с востока рассматриваемый земельный участок граничит с участком 23:43:0403017:1506 свободным от застройки (бывшая территория промышленно-производственных предприятий), с севера с участком 23:43:0403017:1498 свободным от застройки (бывшая территория промышленно-производственных предприятий).

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:

- 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-

									Лист
									8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1044/2019-3			

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 26.06.2019г № 29/7078-1.

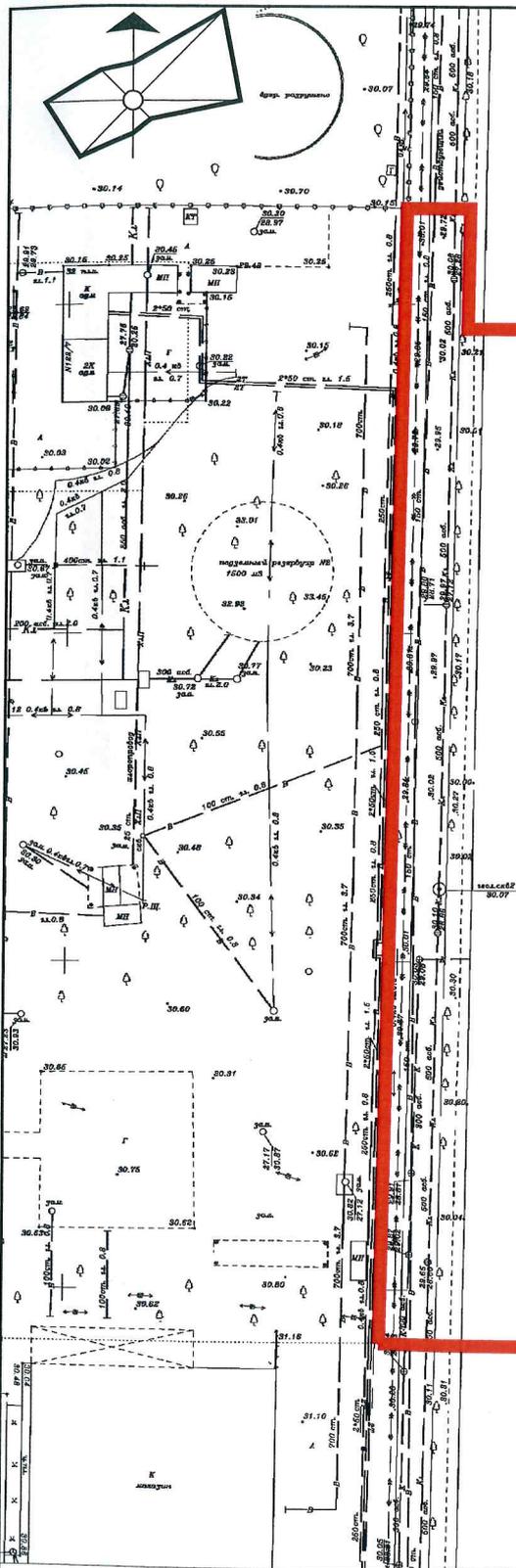
Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ

подтверждает, что земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0403017:1500, 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

									Лист
									9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1044/2019-3			

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.

						1044/2019-3	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		



23:43:0403017:1500

1044/2019-3

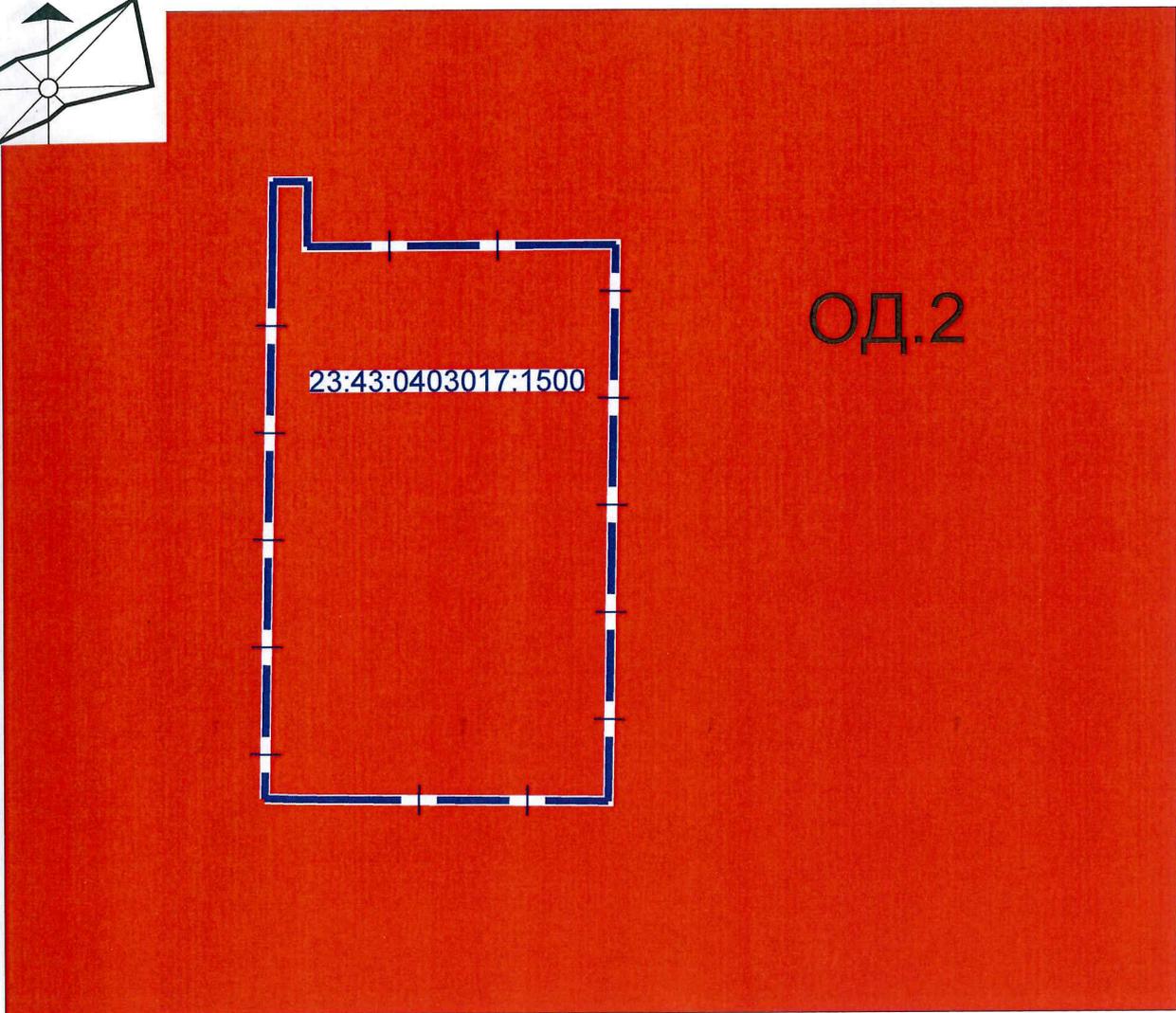
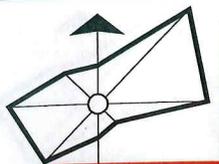
Приложение 1

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

стадия	ЛИСТ	ЛИСТОВ
3	1	

Схема земельного участка на
топографической съёмке
М 1:1000

МБУ "Институт
Горкадастрпроект"



ОД.2

23:43:0403017:1500

Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

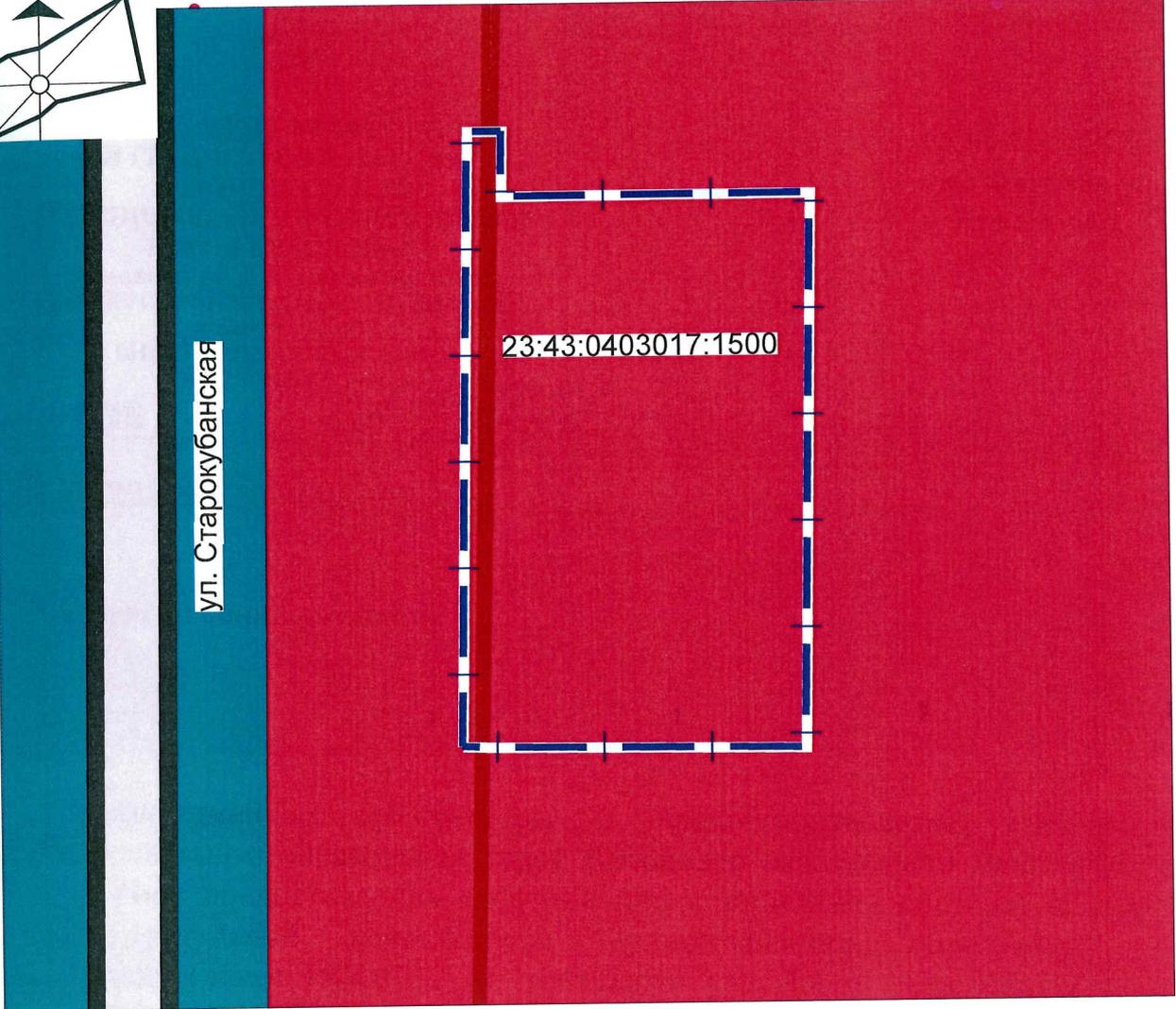
Общественно-деловые зоны:

 ОД.2 Общественно-деловая зоны местного значения

1044/2019-3

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	Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны

 зоны общественно- делового и коммерческого назначения

Зоны транспортной инфраструктуры

 зоны транспортной инфраструктуры

					1044/2019-3			
					Приложение 3			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			07.19	3	3	
Спец.1й кат.		Изиумская 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"		