

## 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 Минстроя 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 Минстроя 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: 23:43:0124041:3538;
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 23:43:0124041:3538, 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 23:43:0124041:3538 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 23:43:0124041:3538 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 23:43:0124041:3538 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. Арзуманян

