

Российская Федерация
Краснодарский край г. Краснодар
ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
ИНН 2374002198
Юр.адрес: 350000, Краснодарский край,
Лабинский р-н, г. Лабинск, ул. Энгельса,
д. 68, пом. 6
от 11.04.23 № 165
на № _____ от _____

Нестеренко Сергей Владимирович
паспорт: 0319 344202, выдан ГУ МВД
России по Краснодарскому краю
03.07.2019 г.

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о возможности использования, земельного участка, расположенного по адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Северная, 228, кадастровый номер 23:43:0204056:16 в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)», исходя из предоставленной вами выписки ЕГРН поясняем следующее:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки н территории муниципального образования города Краснодар утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19), рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 1 (ОД-1-6), где испрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздел 6 «Общественно-деловые зоны» п. 6.1. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома (индивидуальные, блокированные), многоквартирные жилые здания, гостиницы, хостелы, общежития, подземные или многоэтажные гаражи (гаражи-стоянки), жилые, общественно-жилые и общественно-производственные многофункциональные здания и комплексы.

В многофункциональных общественно-деловых зонах (общегородских и элементах планировочной структуры различных функциональных зон), формирующих систему общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты городского и районного значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков (не более 1,0 га).

Рассматриваемый земельный участок находится в квартале ограниченном с северной стороны со смежными земельными участками по пр. им. Тургенева, 2 и пр.

им. Тургенева, 4, с западной стороны со смежным земельным участком по ул. Северная, 226, с южной стороны с землями общего пользования, с восточной стороны со смежным земельным участком по ул. Северная, 230. Данный квартал расположен на сложившейся территории и имеет смешанный характер застройки состоящей преимущественно из земельных участков для индивидуального жилищного строительства, делового управления, магазинов, бытового обслуживания, что позволяет использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым видом разрешенного использования, не оказывая негативного влияния на объекты предназначенные для размещения в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 1.

По данным утверждённого генерального плана МО г. Краснодар, объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение-нежилое строение;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – расчетная сейсмичность площадки – 7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности – Ф5.2;
- 6) уровень ответственности – повышенный.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятия, сооружений и иных объектов» мойки автомобильные с количеством постов не более 5, относятся к V классу и имеют санитарно-защитную зону 50 м.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В связи с тем, что в границы санитарно-защитной зоны от автомобильной мойки попадают земельные участки с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, перед получением разрешения на строительство правообладатель земельного участка обратится в Управление Роспотребнадзора по Краснодарскому краю за получением санитарно-

эпидемиологического заключения о соответствии санитарно-защитной зоны предъявляемым требованиям (сокращение санитарно-защитной зоны).

Согласно Приказа № 50-П от 29.01.2021г. Федерального Агентства Воздушного Транспорта, земельный участок расположен в приаэродромной территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории). Здание не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Земельный участок расположен в III поясе зоны санитарной охраны скважины 43/518. Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Ограничения: выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. Новое строительство автомобильной мойки согласовано с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю (письмо Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю №23-00-03/19-11327-2022 от 22.08.2022г.)

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей(код 4.9.1.4)» предоставляется возможным при условии выполнения требований действующего законодательства.

На земельном участке установлено наличие охранной зоны водопровода, канализации, линии связи и электросетевого хозяйства.

Конфигурация, расположение и площадь рассматриваемого земельного участка позволяет его использование в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным

видом использования, предусмотрев взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории транспортной инфраструктуры по санитарно-гигиеническим нормам.

Строительство и реконструкцию на земельном участке следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными для территориальной зоны – ОД-1-6.

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 правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)», не влечет за собой загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха и не оказывает негативного воздействия на окружающую среду.

Получение условно разрешенного вида использования земельного участка – «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)» не окажет негативного воздействия на окружающую среду, с соблюдением требований Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Исходя из вышеизложенного, запрашиваемый условно разрешенный вид использования, а именно – «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)» соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка приаэродромная территории аэродрома Краснодар «Центральный» (до установления приаэродромной территории); III пояс зоны санитарной охраны скважины 43/518; охранный зона водопровода; охранный зона канализации; охранный зона линии связи; охранный зона электросетевого хозяйства.

Генеральный директор
ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»



Д.А. Яковенко