

ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИП БРЮХИН РОМАН ВЛАДИМИРОВИЧ

350916. Краснодарский край, г. Краснодар, ст. Елизаветинская, ул. Выгонная, 11.
ИНН 071300178400, ОГРНИП 314231110400090, свидетельство о государственной
регистрации ИП от 14.04.2014г., государственный регистрационный номер
314231110400090, серия 23 № 009398081.

от 27.09.2021 г. № 01/09/2021-У

на № _____ от _____ г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А, в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом - «Автомобильные мойки 4.9.1.3»; «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4»), 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, для размещения нестационарного, некапитального, сборно-разборного сооружения - станции технического обслуживания с мастерскими по ремонту и обслуживанию автомобилей (СТО).

Настоящее заключение о возможности получения условно разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А - «Автомобильные мойки 4.9.1.3», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4», разработано проектной организацией ИП БРЮХИН Р.В., для определения возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду размещения станции технического обслуживания с мастерскими по ремонту и обслуживанию автомобилей (СТО) с соблюдением требований технических регламентов, СНиПов, на основании статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.
Заказчик – Кантимир В.А.

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 является определение возможности использования земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Автомобильные мойки 4.9.1.3» «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4», в том числе в части соблюдения 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», СНиПов, с учётом особых условий использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду, для размещения нестационарного, некапитального, сборно-разборного сооружения - станции технического обслуживания с мастерскими по ремонту и обслуживанию автомобилей (СТО).

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

1.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования города Краснодара.

Земельный участок площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30.01.2007г. № 19 п. 6, в редакции утвержденной РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 22.07.2021 № 17 п. 19. (далее по тексту ПЗЗ), находится в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения общегородского значения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 2 (ОД-1-7).

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар М.О. г. Краснодара, ст. 28, п. 12.6, градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-1-7 предусмотрен испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка -

«Автомобильные мойки 4.9.1.3» «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4»

Согласно пункту 1 статьи 19 ПЗЗ, (п.п. 3) при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Рассматриваемый земельный участок площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А соответствует предельным параметрам, требованиям градостроительных регламентов территориальной зоны ОД-1-7 по ПЗЗ.

Условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А: «Автомобильные мойки 4.9.1.3» «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4» требуется для размещения нестационарного, некапитального, сборно-разборного сооружения - станции технического обслуживания с мастерскими по ремонту и обслуживанию автомобилей (далее по тексту СТО), как предприятие микробизнеса, с количеством работников до 15 человек.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования - «Автомобильные мойки 4.9.1.3» «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4», в отношении земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А, находящегося в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения общегородского значения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 2 (ОД-1-7) возможно, 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», для размещения нестационарного, некапитального, сборно-разборного сооружения - станции технического обслуживания с мастерскими по ремонту и обслуживанию автомобилей (СТО).

1.2.Сведения о функциональном назначении земельного участка по генеральному плану муниципального образования города Краснодара.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар», земельный участок площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, находящийся по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А расположен: в многофункциональной общественно-деловой зоне.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Автомобильные мойки 4.9.1.3» «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4», в отношении земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А, находящегося согласно карты (схемы) функционального зонирования генерального плана муниципального образования г. Краснодар в многофункциональной общественно-деловой зоне – возможно, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности", для размещения нестационарного, некапитального, сборно-разборного сооружения - станции технического обслуживания с мастерскими по ремонту и обслуживанию автомобилей (СТО).

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

По сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности М.О. г. Краснодар, земельный участок площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А, полностью расположен:

- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (20; 16800);
- подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);
- подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47);
- подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;
- на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар Центральный» (до установления приаэродромной территории);

Размещение планируемого сооружения на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0401022:121, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А, возможно:

- в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, с запретом: размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков. Выполнять строительно-монтажные работы с нарушением почвенного покрова с обязательным согласованием до начала производства работ с Управлением Роспотребнадзора по Краснодарскому краю;

- на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар-Центральный» 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 возможно при условии согласования 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 подзоне № 3 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);

-в подзоне № 4 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47);

-в подзоне № 5 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

-в подзоне № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1, с соблюдением ограничений:

в границах 5 подзоны: 1) Запрещается размещать производственные объекты определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 186,00 м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; 4) Ограничения не распространяются на уже существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода в эксплуатацию ранее размещенных опасных производственных объектов при условии не нарушения безопасности полетов (наличия декларации промышленной безопасности).

Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать поверхности ограничения препятствий, установленных для аэродрома (подзона №3).

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах шестой подзоны: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпаса скота.

При наличии в границах 6-й подзоны приаэродромной территории запрещенных к размещению объектов и осуществления запрещенной деятельности, собственникам таких объектов необходимо производить мероприятия по орнитологическому обеспечению полетов, которые направлены на устранение условий, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

«Для частей 4 подзоны имеющих ограничения 4) Согласно ограничений в РЕШЕНИИ)...» 4) Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпопрация по ОрВД» по представлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

Соблюдать режим охранных зон инженерных коммуникаций, входящих в границы земельного участка.

Не размещать планируемый объект в охранных зонах инженерных коммуникаций, без получения согласования соответствующих коммунальных служб.

Объекты культурного наследия не значатся, участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Сведения об объектах Федерального значения отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

Получение условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А - «Автомобильные мойки 4.9.1.3», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4» требуется для возведения нестационарного, некапитального, сборно-разборного сооружения - станции технического обслуживания (СТО) с мастерскими по ремонту и обслуживанию (на 5 постов) автомобилей, без малярно-жестяных работ, планируется как предприятие микробизнеса, с количеством работников до 15 человек.

Так как планируемое сооружение не является объектом капитального строительства, является нестационарным, некапитальным, сборно-разборным сооружением, в соответствии с пунктом 2 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации – разрешение на строительства не требуется.

Планируемая станция технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов, без малярно-жестяных работ микروпредприятие малого бизнеса с количеством работающих до 15 человек, является промышленным объектом, относится к V классу опасности, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", санитарно-защитная зона составляет 50 метров, прав третьих лиц не нарушает.

Заказчиком планируется подготовка проекта обоснования санитарно-защитной зоны с согласованием Роспотребнадзора, в соответствии с действующим законодательством РФ, с соблюдением санитарно-гигиенических требований и нормативов.

С учетом сведений об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории - в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (20; 16800); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на общей приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории, получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования - «Автомобильные мойки 4.9.1.3», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4», в отношении земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А, возможно, 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», для размещения нестационарного, некапитального, сборно-разборного сооружения - станции технического обслуживания с мастерскими по ремонту и обслуживанию автомобилей (СТО).

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

На земельном участке площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А, объекты капитального строительства – отсутствуют.

2. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0401022:121, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А, находится на не четной стороне улицы Новороссийская, в северо-восточной части Карасунского внутригородского округа муниципального образования город Краснодар.

Квартал с рассматриваемым земельным участком по ул. Новороссийская, 7/А, с северной стороны граничит с ул. Тихорецкая, включает в свой состав улицы: ул. им. Шевченко, ул. Ялтинская, ул. Енисейская, ул. Таганрогская.

Территория квартала с исследуемым земельным участком по ул. Новороссийская, 7/А, смежных кварталов Карасунского внутригородского округа характерна общественно-деловой застройкой со зданиями общественного, коммерческого назначения, объектами придорожного сервиса для обслуживания населения и жилой застройкой с многоквартирными жилыми домами и приусадебными индивидуальными жилыми домами.

Исторически, начало своего развития данная территория города Краснодара получила в 1960-1970 годах, со строительством и деятельностью одного из градообразующих предприятий: ремонтно-механического завода (РМЗ-4) располагавшегося в промышленной зоне, по ул. Новороссийская, вблизи железнодорожной станции Краснодар - Сортировочная. Граница территории данного района начинается от железной дороги по ул. Новороссийская, охватывает улицы: ул. Ялтинская, ул. им. Селезнева, ул. Енисейская, ул. Таганрогская, ул. Волжская, ул. Уральская, ул. Меланжевая.

Микрорайон РМЗ-4 с востока граничит с микрорайоном ХБК в районе ул. им. Стасова, ул. им. Селезнева, с запада с микрорайоном МЖК в районе ул. им. Шевченко, ул. Тихорецкая, с юга с микрорайоном Черёмушки по ул. Ставропольской.

Исследуемый земельный участок по ул. Новороссийская, 7/А находится в квартале существующей застройки, по составу в целом состоящей из общественно деловой - коммерческой застройки с объектами придорожного сервиса, и жилой застройкой с многоквартирными жилыми домами со встроено-пристроенными нежилыми помещениями для обслуживания населения и отдельными индивидуальными жилыми домами.

Территория квартала с рассматриваемым земельным участком по ул. Новороссийская, 7/А, сформирована по структуре и назначению в целом, современными зданиями этажностью 1 - 5 этажей для обслуживания населения площадью застройки 100 – 250 кв. м, многоквартирными жилыми домами этажностью 1 – 5 этажей, площадью застройки 150 кв. м – 2500 кв. м и отдельными индивидуальными жилыми домами этажностью 1 – 2 этажей, площадью застройки 60 – 120 кв. м.

Рассматриваемый земельный участок площадью 671 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, по ул. Новороссийская, 7/А граничит с земельными участками:

- с востока – с земельным участком по ул. Новороссийская, 7, с кадастровым номером 23:43:0401022:254, площадью 615 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: Для размещения объектов физической культуры и спорта, с расположенным нежилым зданием, используемым для обслуживания населения (магазин);

- с запада - с земельным участком по ул. Новороссийская, 7/Б, с кадастровым номером 23:43:0000000:13767, площадью 163 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: Для эксплуатации ремонтных мастерских и объектов технического обслуживания, с нежилым зданием СТО и кафе;

- с юга - с землями общего пользования, автомобильной дорогой общего пользования;

- с севера - с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0401021:287, площадью 13352 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: полоса отвода железной дороги.

Четная сторона ул. Новороссийская, в границах квартала с исследуемым земельным участком по ул. Новороссийская, 7/А, соседних кварталов, в юго-восточном направлении, характерна жилой застройкой с многоквартирными жилыми домами от 1-го до 5-ти этажей, отдельными домами до 12-ти этажей, площадью застройки 150 кв.м - 300 кв. м, со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения на земельных участках предоставленных для обслуживания многоквартирных домов и входящего в их состав общим имуществом многоквартирного дома, с отдельными нежилыми зданиями для обслуживания населения, площадью застройки 150 кв.м - 350 кв. м, этажностью от 1 - 5-ти этажей, расположенных на земельных участках предоставленных для обслуживания нежилых зданий, с отдельными индивидуальными жилыми домами этажностью 1 - 2 этажей, площадью застройки 60 - 120 кв.м, на земельных участках предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Не четная сторона ул. Новороссийской, в западном и восточном направлениях от рассматриваемого земельного участка по ул. Новороссийская, 7/А, характерна общественно деловой застройкой с объектами придорожного сервиса, нежилыми зданиями коммерческого назначения, предназначенными для обслуживания населения, в основном этажностью от 1-го до 2-х этажей, площадью застройки 150 кв. м - 300 кв. м, на земельных участках предоставленных для эксплуатации и обслуживания нежилых зданий.

Смежные с рассматриваемым земельным участком по ул. Новороссийская, 7/А земельные участки с объектами капитального строительства, в границах квартала, характерны общественно-деловой застройкой с нежилыми зданиями используемыми под объектами придорожного сервиса (автозаправочные станции, автомойки, СТО, магазины).

Территория застройки соседних кварталов по ул. Новороссийская, в частности, в юго-восточном направлении характерна жилой застройкой с многоквартирными жилыми домами со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения на земельных участках, предоставленных для обслуживания многоквартирных домов, и отдельными нежилыми зданиями для обслуживания населения.

Испрашиваемый условно разрешенным видом использования земельного участка «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4» в отношении рассматриваемого земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121 по ул. Новороссийская, 7/А требуется для размещения СТО.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Автомобильные мойки 4.9.1.3», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4» в отношении земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, по ул. Новороссийская, 7/А, находящегося в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения общегородского значения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 2 (ОД-1-7) по ПЗЗ - соответствует функциональному зонированию территории по генеральному плану муниципального

образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» в многофункциональной общественно-деловой зоне, имеет положительное значение для развития придорожного сервиса Карасунского внутригородского округа, развития комфортной среды муниципального образования, повышения качества оказываемых услуг за счет добросовестной конкуренции в общественно-деловой зоне города Краснодара.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Автомобильные мойки 4.9.1.3», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4» будет способствовать развитию современной комфортной городской среды, придорожного сервиса, улучшит качество архитектурного и природного ландшафта территории, позволит сохранить значимые направления визуального восприятия и зоны видимости объектов капитального строительства существующей застройки, со зданиями объединенными масштабом и высотой, с планируемым одноэтажным объектом СТО.

Конструктивные материалы, используемые при возведении существующих жилых и нежилых зданий на территории застройки рассматриваемого квартала, относятся как к классическим материалам - штучный цветной (красно-коричневого цвета, бежевого цвета) керамический кирпич, наружная цветная декоративная штукатурка, так и к современными материалам: металл, бетон, стекло, композитные материалы, в спокойных светло-бежевых, серых, коричневых тонах, что сочетается по композиции цветового решения с планируемым СТО.

Получение условно разрешенного вида использования земельного участка в отношении земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121 по ул. Новороссийская, 7/А «Автомобильные мойки 4.9.1.3», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4» не нарушает границы территории городских зеленых насаждений, баланса функциональных зон, зон видимости рассматриваемого и смежных кварталов, в общей композиции застройки. Планируемый объект СТО будет смягчать визуальное восприятие территории за счет малой этажности.

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

В результате проведения анализа градостроительной ситуации территории застройки с рассматриваемым земельным участком по ул. Новороссийская, 7/А, соседних земельных участков, смежных кварталов существующей застройки, настоящим заключением подтверждается возможность получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А - «Автомобильные мойки 4.9.1.3», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4», для размещения нестационарного, некапитального, сборно-разборного сооружения - станции технического обслуживания с мастерскими по ремонту и обслуживанию автомобилей (СТО).

Выводы:

Настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка площадью 671 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0401022:121, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Новороссийская, 7/А в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования - «Автомобильные мойки 4.9.1.3», «Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4», в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (20; 16800); подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6, часть 1, 29, 47); подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; на приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар Центральный» до установления приаэродромной территории), отсутствие негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенных видов использования земельного участка, для размещения нестационарного, некапитального, сборно-разборного сооружения - станции технического обслуживания с мастерскими по ремонту и обслуживанию автомобилей (СТО).

Руководитель _____

ИП Брюхин Р.В.



Приложения:

1. Выкопировка из карты (схемы) функционального зонирования генерального плана М.О. г. Краснодар.
2. Выкопировка карты (схемы) градостроительного зонирования из Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.
3. Фототаблица – материалы фотофиксации рассматриваемой территории.
4. Выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

Выкопировка из карты (схемы) функционального зонирования генерального плана М.О. г. Краснодар.



ФОТОТАБЛИЦА

Рассматриваемый земельный участок по ул. Новороссийская, 7А (вид с юга).



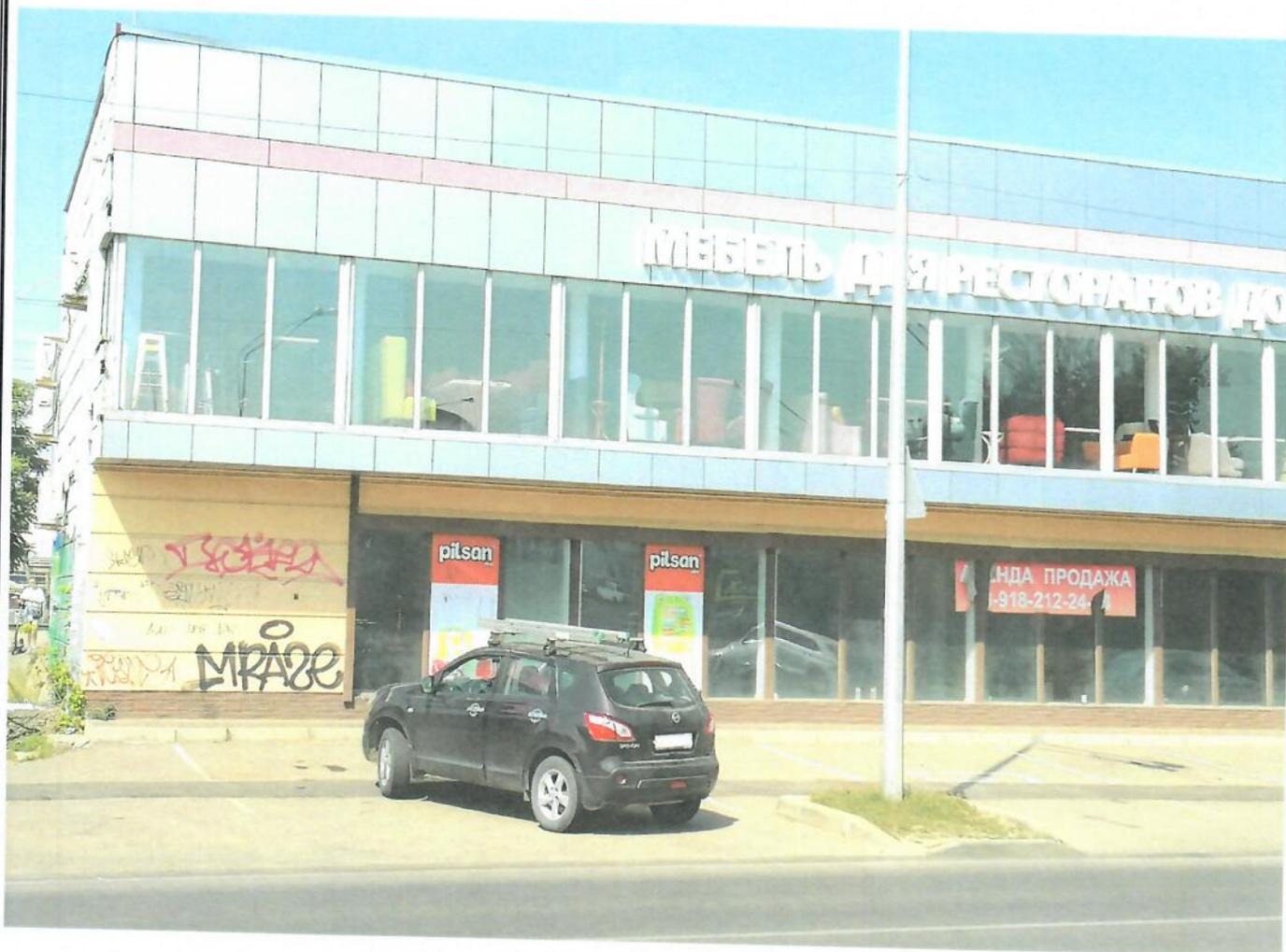
ФОТОТАБЛИЦА

Вид смежного земельного участка по ул. Новороссийская, 7 (с юга)



ФОТОТАБЛИЦА

Смежный земельный участок по ул. Новороссийская, 9 (вид с юга)



ФОТОТАБЛИЦА

Вид квартала существующей застройки по ул. Новороссийская, в районе ЗУ по ул. Новороссийская, 11 (с юга)



Вид квартала существующей застройки по ул. Новороссийская, в районе ЗУ по ул. Новороссийская, 11 (с юга)



ФОТОТАБЛИЦА

Вид квартала существующей застройки по ул. Новороссийская, в районе ЗУ по ул. Новороссийская, 192 (вид с севера)



ФОТОТАБЛИЦА

Вид квартала существующей застройки на пересечении ул. Новороссийская, ул. Волжская.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид квартала существующей застройки по ул. Новороссийская, в районе ЗУ по ул. Новороссийская, 192 (вид с юга)



Вид квартала существующей застройки по ул. Новороссийская, в районе ЗУ по ул. Новороссийская, 192 (вид с юга)



ФОТОТАБЛИЦА

Вид квартала существующей застройки по ул. Новороссийская, в районе ЗУ по ул. Новороссийская, 178 (вид с запада)



ФОТОТАБЛИЦА

Вид квартала существующей застройки в районе ул. Новороссийская, по ул. Ялтинская, 73 (вид с севера)



ФОТОТАБЛИЦА

Вид квартала существующей застройки ул. Новороссийская, в районе ЗУ по ул. Новороссийская, 3 (вид с запада)



ВЫПИСКА
из реестра членов саморегулируемой организации

23.09.2021

(дата)

23-09-21-144

(номер)

Ассоциация проектировщиков Южного округа

АПОО

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

344000 г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 145, офис 603

<https://apufo.ru/> apuforu@yandex.ru

СРО-П-195-15092017

выдана Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Брюхин Роман Владимирович ИП Брюхин Роман Владимирович
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	071300178400
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	314231110400090
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	
1.5. Место фактического осуществления деятельности	350916, Краснодарский край, г. Краснодар, станица Елизаветинская, ул. Выгонная, д. 11
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	144
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации	30.01.2018
2.3. Дата и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	№5/18 от 30.01.2018
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	30.01.2018
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ
МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ,
ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА
ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

РУКОВОДИТЕЛЬ АППАРАТА

ул. Новый Арбат, дом 21, Москва, 119019,
тел. (495) 984-21-34, факс (495) 984-21-33,
www.nopriz.ru, e-mail: info@nopriz.ru
ОКПО 42860946, ОГРН 1157700004142
ИНН / КПП 7704311291 / 770401001
Исх: 2-НРС/31296-2017 от 14.12.2017

Брюхину Р.В.
350916, Краснодарский край,
Краснодар г, Елизаветинская ст-ца,
Выгонная ул, дом № 11



УВЕДОМЛЕНИЕ
о включении сведений
в Национальный реестр специалистов
в области инженерных изысканий
и архитектурно-строительного проектирования

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Брюхин Роман Владимирович, адрес места жительства (регистрации): 350916, Краснодарский край, Краснодар г, Елизаветинская ст-ца, Выгонная ул, дом № 11 – включены в Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

Сведения размещены на официальном сайте Национального объединения изыскателей и проектировщиков в сети «Интернет»: <https://www.nopriz.ru>, в разделе «Национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования».

Записи присвоен идентификационный номер – П-061649.

С.А. Кононыхин

