

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.

670/2021-3

Краснодар 2021

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 СК «Флагман»

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.**

670/2021-3

Директор

ГАП



В.В.Решетняк

Д.Е.Сечь

Краснодар 2021

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 25.01.2021г. № 20/405-670

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами 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 разрешенных видов использования земельного участка:

«Среднеэтажная жилая застройка»:

- размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;
- благоустройство и озеленение;
- размещение подземных гаражей и автостоянок;

						670/2021-3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сечь Д.Е.			01.21	П	1	11
Срец.1-й кат.		Изюмская А.Е.			01.21	Общая пояснительная записка МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

- обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;
- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (код 2.5);

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

- размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;
- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;
- размещение подземных гаражей и 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 разрешенных видов использования земельного участка площадью 60812 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0116030:3823, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. им. генерала Брусилова,5, 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.

						670/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

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, предусмотрены испрашиваемые условно разрешённые виды использования земельного участка, запрашиваемые Заказчиком:*

Среднеэтажная жилая застройка: размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (код 2.5);

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и 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.

						670/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0116030:3823, площадью 60812 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 земельного участка 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.

Получение испрашиваемых условно-разрешенных видов использования – **Среднеэтажная жилая застройка и Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**, для земельного участка с КН 23:43:0116030:3823, площадью 60812 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. генерала Брусилова,5, 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».

										Лист
										5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	670/2021-3				

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 26.06.2020г. №29/5417-1 земельный участок по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. генерала Брусилова,5, расположен:

- на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный».

С учетом наличия особых условий использования территории, возможно использование земельного участка в соответствии с испрашиваемыми условно разрешенными видами использования «Среднеэтажная жилая застройка» и «Много-

						670/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

этажная жилая застройка (высотная застройка)» с соблюдением требований ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований ст. 34 ПЗЗ.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемыми условно разрешенными видами использования «Среднеэтажная жилая застройка» и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Получение испрашиваемых условно разрешенных видов использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0116030:3823, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. генерала Брусилова,5, 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 23:43:0116030:3823, расположенный по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. генерала Брусилова,5, находится в западной части города Краснодара. Земельный участок граничит с участками: КН 23:43:0116030:155 (коммунальное обслуживание; общественное питание; объекты торговли (торговые центры, торговоразвлекательные центры (комплексы)); культурное развитие; бытовое обслуживание; магазины; банковская и страховая деятельность; развлечения),

						670/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

- размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;
- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;
- размещение подземных гаражей и 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 1:2000.
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 26.06.2020г. № 29/5417-1.
5. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 09.06.2020г. № 99/2020/332588596 (копия).

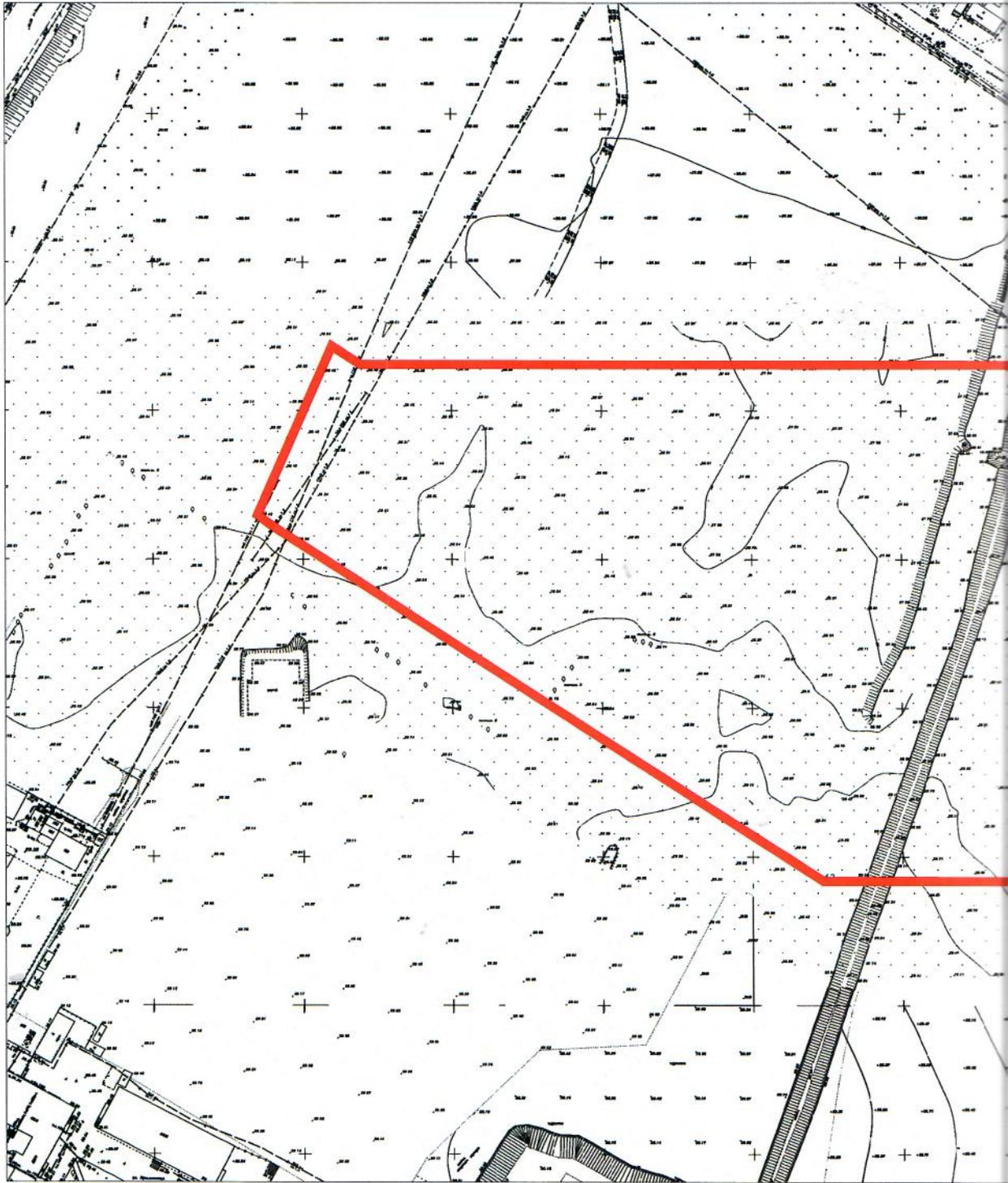
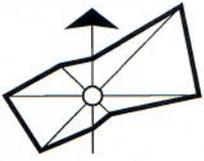
						670/2021-3	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

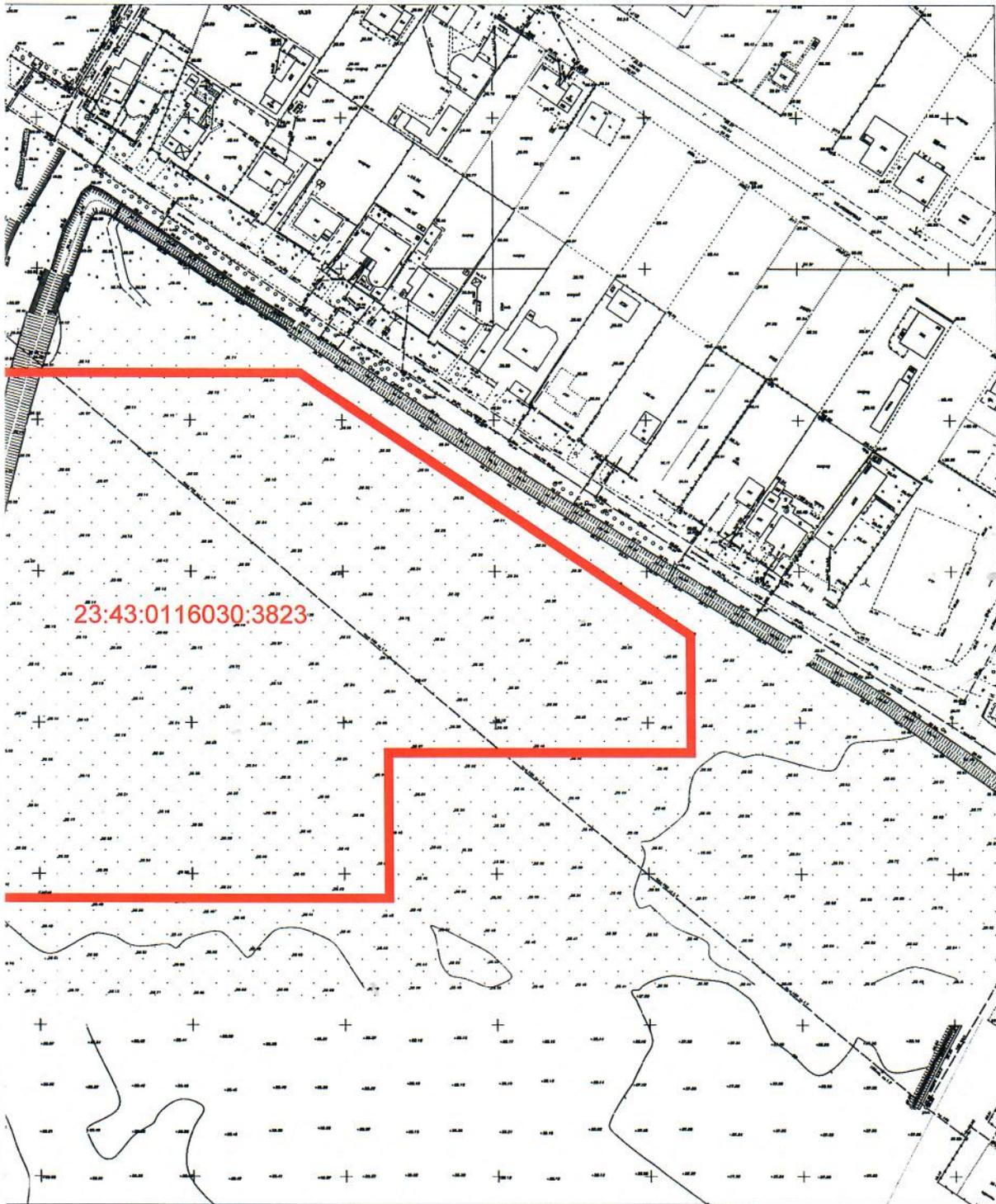
Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику ООО СК «Флагман», юридическим лицом (МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г.Краснодар), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (размещение на приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный»), а так же в охранных зонах инженерных сетей от водопровода, подземной кабельной линии электропередач (10 кВ).

						670/2021-3	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		



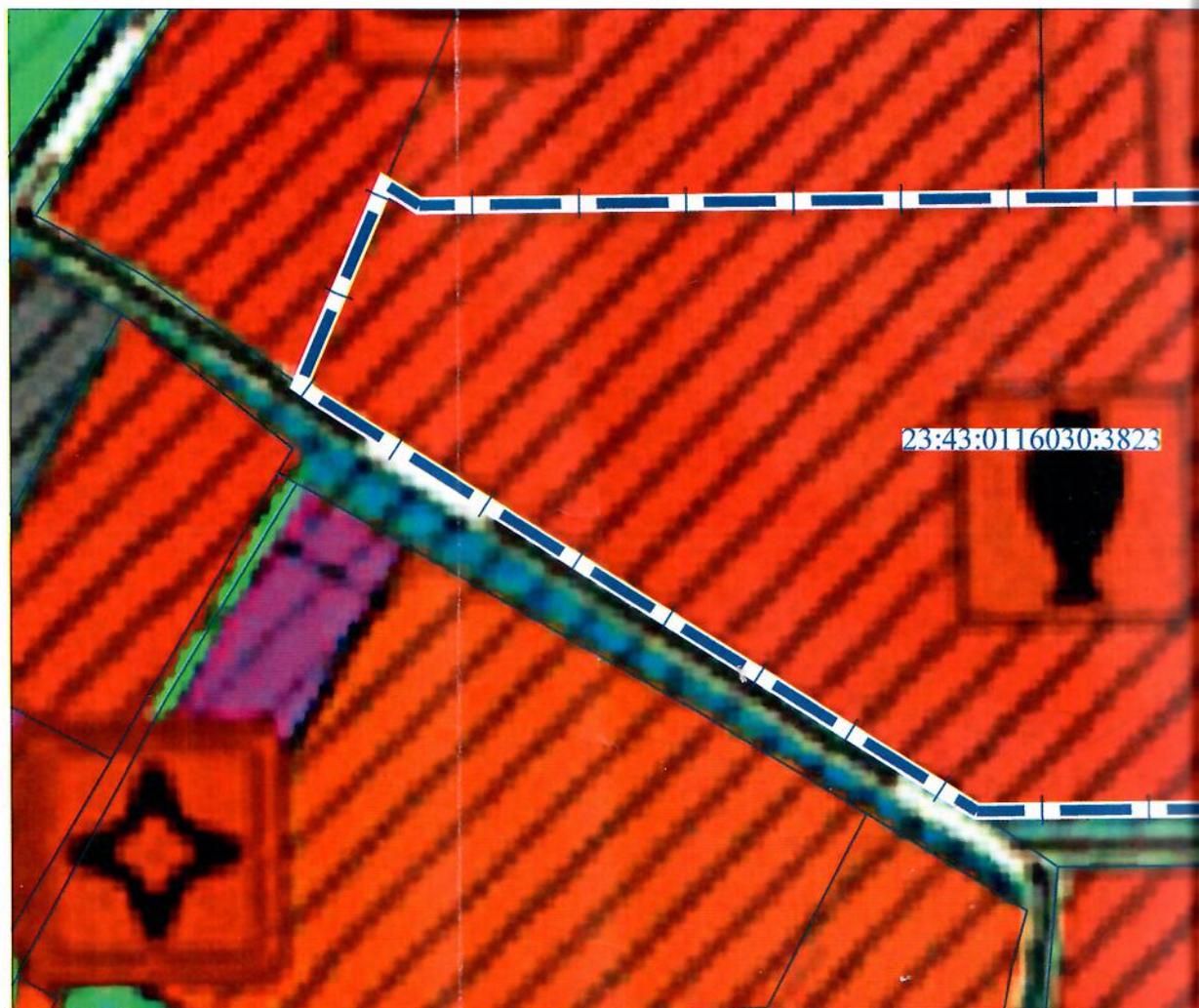


23:43:0116030:3823

670/2021-3

Приложение 3

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			01.21	3	1	
Спец.1-й кат.		Изюмская А.Е.			01.21			
Н.контр.		Сечь Д.Е.			01.21	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:2000								



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Жилые зоны

 зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

 зона застройки индивидуальными жилыми домами

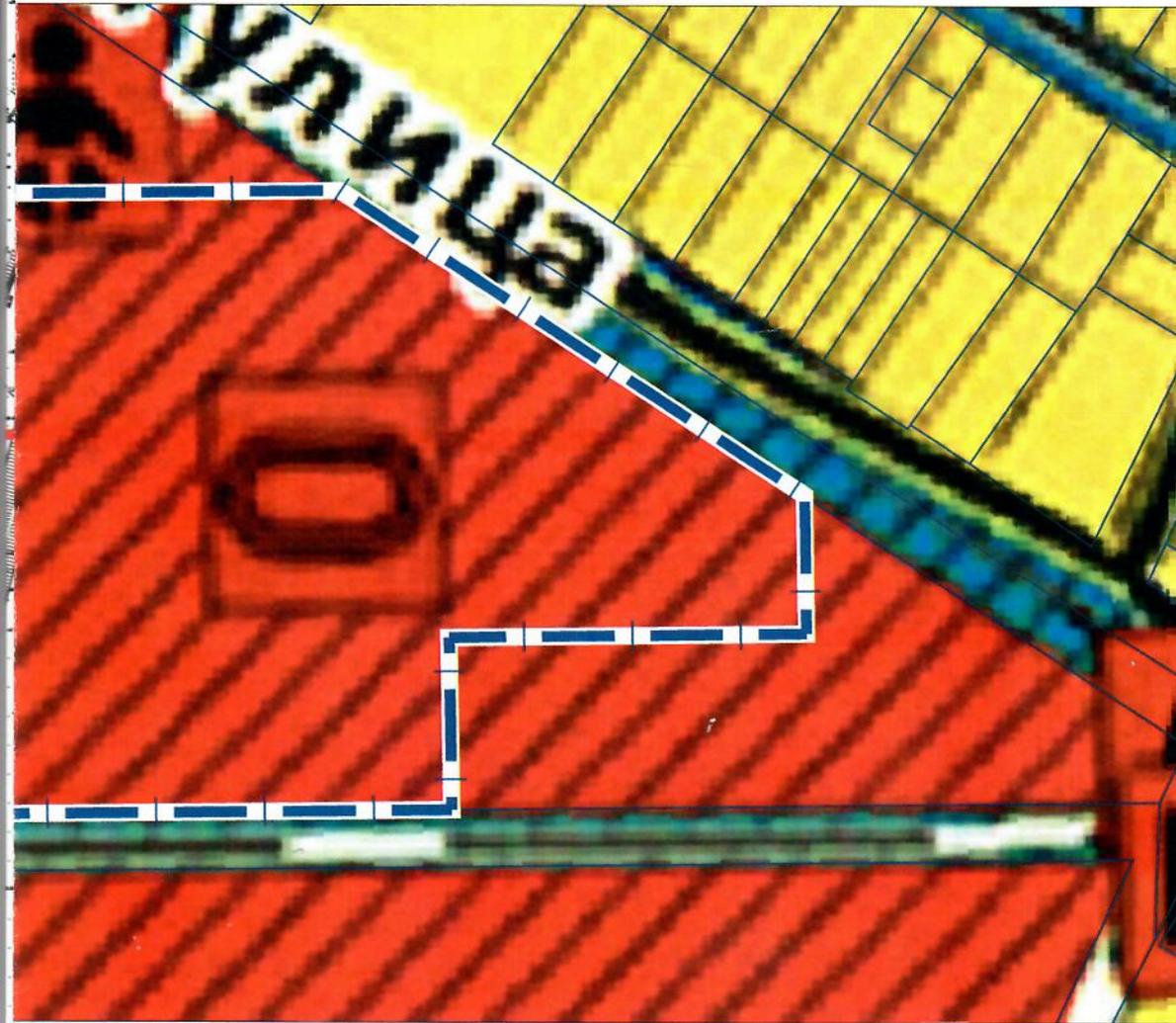
 зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)

Объекты физической культуры и массового спорта

 спортивное сооружение

Объекты культуры и искусства

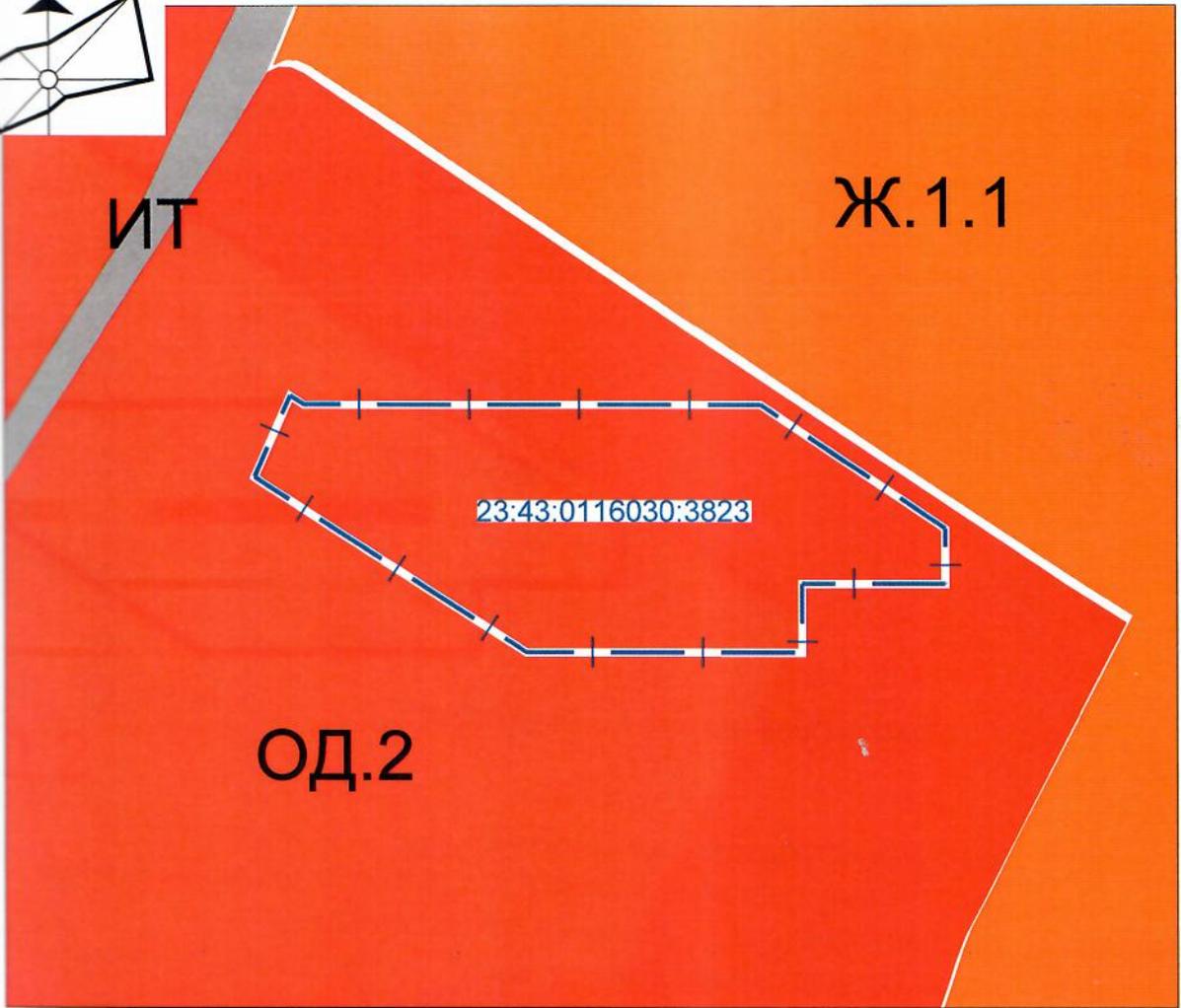
 объект культурно-просветительного назначения



670/2021-3

Приложение 3

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			01.21	3	2	
Спец.1-й кат.		Изюмская А.Е.			01.21			
Н.контр.		Сечь Д.Е.			01.21	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар								



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны:

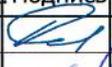
 ОД.2 Общественно-деловая зоны местного значения

Жилые зоны

 Ж.1.1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

 ИТ Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

						670/2021-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			01.21	3	3	
Спец.1-й кат.		Изыумская А.Е.			01.21			
Н.контр.		Сечь Д.Е.			01.21	Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"



Саморегулируемая организация Ассоциация
«ГИЛЬДИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЮЖНОГО ОКРУГА»
СРО-П-039-30102009

344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, дом № 85, оф. 2-ой этаж
Тел/факс 8 (863) 210-55-06, 210-55-07, 210-55-08; e-mail: sro-gpouo@mail.ru
ИНН 6164288445, КПП 616401001, ОГРН 1096100000380

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

21.01.2021 г.

№ 033

Саморегулируемая организация Ассоциация
«Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО АСС «ГПО ЮО»

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

344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 85, 2 эт.,

<http://www.sro-gpouo.ru/>

mailbox@sro-gpouo.ru; sro-gpouo@mail.ru

СРО-П-039-30102009

Выдана: МУНИЦИПАЛЬНОМУ БЮДЖЕТНОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ «ИНСТИТУТ
ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР
(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или
полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР; МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2310200324
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1172375034842
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, дом № 89/3

Продолжение на листе 2

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

2. Сведения о членстве юридического лица в саморегулируемой организации:		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	рег. № 186	
2.2. Дата регистрации юридического лица в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Коллегии СРО НП «ГПО ЮО» (Протокол от 03.03.2010 г. № 2)	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства по договору подряда на подготовку проектной документации:		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
с 05.03.2010 г.	---	---

Продолжение на листе 3

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:

а) первый	—	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	✓	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	—	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	—	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

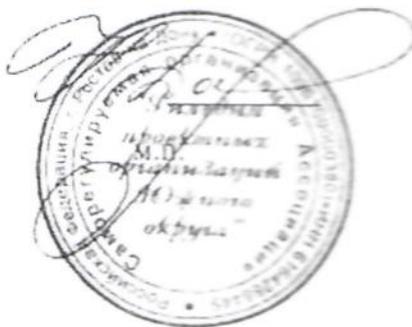
3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:

а) первый	—	не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей
б) второй	—	не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей
в) третий	—	не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей
г) четвертый	—	составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более

4. Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---

Исполнительный директор
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко