

РОССИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙПРОЕКТ»
ООО «СТРОЙПРОЕКТ»
РОССИЯ, 350018, г. Краснодар, ул. Сормовская, 3, тел. (8612)231-49-10
ОГРН 1102312010350
ИНН/КПП 2312173098/231201001 ОКПО 6980413
р/с 40702810603410000222
БИК 040349536 к/с 30101810700000000536
Краснодарский РФ ОАО «Россельхозбанк»
e-mail: STRPRO@yandex.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:1, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50, в соответствии с условно разрешенными видами использования, а именно: «деловое управление» и «общественное питание»

Заказчик: Саввиди София Михайловна

г. Краснодар, 2019

1.ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

1.1.Время проведения работ.

Подготовка экспертного заключения о возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:1, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50, в соответствии с условно разрешенными видами использования, а именно: «деловое управление» и «общественное питание».

Экспертное заключение подготовлено 15.10.2019.

1.2 Сведения об исполнителе

ООО «СТРОЙПРОЕКТ», РОССИЯ,350018, г. Краснодар, ул. Сормовская, 3, тел. (8612)231-49-10, ОГРН 1102312010350, ИНН/КПП 2312173098/231201001 ОКПО 6980413, р/с 40702810603410000222, БИК 040349536 к/с 30101810700000000536, Краснодарский РФ ОАО «Россельхозбанк», e-mail: STRPRO@yandex.ru.

ООО «СТРОЙПРОЕКТ» является членом саморегулируемой организации Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» (Союз «РОПК» СРО), регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-П-034-12102009, Выписка из реестра членов саморегулируемой организации от 28.05.2019 № 243.

Специалист: Калмыков Евгений Иванович, номер в реестре специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования.

1.3.Цель выполнения работ

Проведение работ по изготовлению экспертного заключения о возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:1, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50, в соответствии с условно разрешенными видами использования, а именно: «деловое управление» и «общественное питание».

1.4.Описание объекта

Земельный участок с КН 23:43:0137019:1 общей площадью 453 кв.м, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50. Категория земель — земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения объектов торговли; по документу: магазины: Размещение объектов капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

1.5.Использованные источники

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года).
2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
3. Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
4. Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 (ред. от 13.12.2018) «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования

город Краснодар».

5. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

6. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. № 820).

7. СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009».

8. СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003».

9. СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

10. ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий»

1.6. Термины и определения

Территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования город Краснодар в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Нормативы градостроительного проектирования - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Исследования по вопросу проводятся методом анализа предоставленных правовых и технических документов; материалов других информационных источников; данных натуральных инструментальных измерений, проведенных в процессе экспертного осмотра.

Объектом исследования является земельный участок с кадастровым номером КН 23:43:0137019:1 общей площадью 453 кв.м, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50. Категория земель — земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения объектов торговли; по документу: магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

В границах земельного участка с КН 23:43:0137019:1 проходят следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона номер 23.43.2.1072 (3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора);
- приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»;
- охранный зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

Нарушения ограничений водоохранной зоны номер 23.43.2.1072 (3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора), приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», охранный зоны аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории отсутствуют.

Для дачи ответа на поставленный вопрос при естественном освещении по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50 был произведен осмотр земельного участка с КН 23:43:0137019:1 и расположенных на нем строений и сооружений.

Исследование на соответствие требованиям норм здания, расположенного на исследуемом земельном участке.

Экспертным осмотром определено, что на исследуемом земельном участке располагается трехэтажное нежилое здание, первый этаж – помещения кафе, второй и третий этаж – офисные помещения.

Все помещения исследуемого здания оснащены системой оповещения людей о пожаре, каждый этаж имеет два эвакуационного выхода. Здание оборудовано системой отопления, вентиляции и кондиционирования, имеется электроосвещение.

Учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду в исследуемом здании отсутствуют. Магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости также осмотром не выявлены.

Таким образом, расположенное на участке здание соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003», СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».

Объект считается несущим угрозу жизни и здоровью граждан в случае, если техническое состояние несущих и ограждающих конструкций объекта, исходя из положений СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» является недопустимым, либо аварийным, или имеется несоответствие положениям Федерального Закона N 384-ФЗ и иным нормативно-техническим документам, регламентирующим состояние несущих и ограждающих конструкций, т.е. существует

опасность для пребывания людей в здании/сооружении.

Техническое состояние конструкций (на момент проведения экспертного осмотра):

1. фундаменты — повреждение цокольной части — трещины, местные выбоины, свидетельствующие о снижении прочностных характеристик фундаментов, отсутствуют;
2. стены — отдельные трещины и выбоины, выветривание швов отсутствует;
3. полы — отдельные мелкие выбоины и волосные трещины отсутствуют;
4. оконные блоки — износ или отсутствие уплотнительных прокладок, трещины в стеклах или отсутствие остекления местами, незначительные трещины в местах сопряжения коробок со стенами отсутствуют.

Согласно СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» и ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»:

«Исправное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности».

Визуальным осмотром определено, что на момент проведения экспертного осмотра конструкции исследуемого строения находятся в исправном состоянии.

Согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

«Статья 7. Требования механической безопасности

Строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:

- 1) разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- 2) разрушения всего здания, сооружения или их части;
- 3) деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;
- 4) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности».

Таким образом, конструкции исследуемого здания – нежилое трехэтажное здание общей площадью 950,4 кв.м, расположенного на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50, на момент проведения исследования находятся в исправном состоянии и соответствуют требованиям ст. 7 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Следовательно, эксперт приходит к выводу, что объект недвижимого имущества - нежилое трехэтажное здание общей площадью 950,4 кв.м, расположенного на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50, на момент проведения исследования не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Обоснование возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0137019:1, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50, в соответствии с условно разрешенными видами использования, а именно: «деловое управление» и «общественное питание».

Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540

«Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»:

«Деловое управление

Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)».

«Общественное питание

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)».

Согласно письму О.В. Шишковского № 29/25657-1 от 20.09.2018 исследуемый земельный участок располагается в зоне Ж.1.1 «Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара».

Согласно Решению городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 (ред. от 28.05.2019) «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»:

«Глава 2. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 7. Градостроительные регламенты и их применение

2. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в границах муниципального образования город Краснодара, разрешённым считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным частью II настоящих Правил;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным ограничениям на использование земельного участка и объекта капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

3. Градостроительный регламент в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства (часть II настоящих Правил) включает:

- 1) основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов, а до их принятия - требований СП и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, не могут быть запрещены;
- 2) условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

<...>

6. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, а также отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, а до их утверждения - требований СП и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

<...>

11. В жилой застройке размещаются жилые помещения различного вида и объекты обеспечения проживания в них.

<...>

Для обслуживания жилой застройки размещаются объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешённого использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Статья 8. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

2. Правом на изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования обладают правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Заинтересованное лицо вправе запросить сведения о территориальной зоне земельного участка, а орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обязан выдать такие сведения в тридцатидневный срок с даты обращения.

Заинтересованное лицо вправе запросить сведения о земельном участке (территориальной зоне и соответствующих ей видах разрешённого использования), содержащиеся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар, которые выдаются (направляются) ему в срок, не превышающий 14 дней с даты представления документа, подтверждающего внесение платы за представление указанных сведений».

«Статья 32. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон

1. Жилые зоны:

1.1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара

1.1.2. Условно разрешённые виды использования:

Деловое управление:

Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

Общественное питание:

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)».

Согласно данным Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ:

«Статья 35. Виды и состав территориальных зон

3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Статья 36. Градостроительный регламент

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Статья 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

<...>

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования».

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»:

«5. Жилые зоны

5.1 Жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями настоящих норм, не допускается размещать в жилых зонах.

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные,

средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом требований раздела 10 настоящих норм; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м».

Согласно данным Государственного кадастра недвижимости (ГКН) исследуемый земельный участок располагается в одном квартале с земельными участками со следующими характеристиками:

1) Земельный участок общей площадью 444 кв.м, с КН 23:43:0137019:24, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Космонавта Гагарина, 110. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства. На данном земельном участке располагается жилой дом с КН 23:43:0137019:41 общей площадью 1374,6 кв.м, общей этажностью 5, подземной этажностью – 1, год завершения строительства – 2008.

2) Земельный участок общей площадью 900 кв.м, с КН 23:43:0137019:45, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Космонавта Гагарина, уч. 112. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства. На земельном участке располагается нежилое здание с КН 23:43:0137019:76 общей площадью 3958,4 кв.м, общей этажностью 8, подземной этажностью – 1, год завершения строительства – 2014.

3) Земельный участок общей площадью 442 кв.м, с КН 23:43:0137019:27, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Передерия, уч. 197. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства.

4) Земельный участок общей площадью 429 кв.м, с КН 23:43:0137019:13, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Луговой, 46. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства.

5) Земельный участок общей площадью 441 кв.м, с КН 23:43:0137019:28, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Передерия, 195. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для объектов жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства.

6) Земельный участок общей площадью 436 кв. м, с КН 23:43:0137019:14, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд Луговой, уч. 45. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства. На земельном участке располагается жилой дом с КН 23:43:0137019:88 общей площадью 327,7 кв.м, общей этажностью 3, год завершения строительства – 2015.

7) Земельный участок общей площадью 435 кв. м, с КН 23:43:0137019:9, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Передерия, 193. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для объектов жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства.

8) Земельный участок общей площадью 441 кв. м, с КН 23:43:0137019:20, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, проезд Луговой, уч. 42. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, по

документу: для индивидуального жилищного строительства. На земельном участке располагается жилой дом с КН 23:43:0137019:55 общей площадью 249,1 кв.м, общей этажностью 3, год завершения строительства – 1967.

9) Земельный участок общей площадью 450 кв. м, с КН 23:43:0137019:8, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Передерия, 191. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства.

10) Земельный участок общей площадью 445 кв. м, с КН 23:43:0137019:11, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Луговой, 40. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки; по документу: индивидуальное жилищное строительство. На земельном участке располагается жилой дом с КН 23:43:0137019:93 общей площадью 154,3 кв.м, общей этажностью 2, год завершения строительства – 1958.

11) Земельный участок общей площадью 462 кв. м, с КН 23:43:0137019:10, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Передерия, 189. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки; по документу: для индивидуального жилищного строительства. На земельном участке располагается нежилое здание с КН 23:43:0206083:152 общей площадью 17,2 кв.м, общей этажностью 1, год завершения строительства – 2013.

12) Земельный участок общей площадью 430 кв. м, с КН 23:43:0137019:34, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. Луговой, 38. Категория земель: Земли населённых пунктов. для индивидуальной жилой застройки, по документу: индивидуальное жилищное строительство.

13) Земельный участок общей площадью 436 кв. м, с КН 23:43:0137019:21, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, пр. Луговой, 36. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для объектов жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства.

14) Земельный участок общей площадью 439 кв. м, с КН 23:43:0137019:23, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул им Передерия, уч 185. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки; по документу: для индивидуального жилищного строительства.

15) Земельный участок общей площадью 451 кв. м, с КН 23:43:0137019:19, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Луговой, 34. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки; по документу: для индивидуального жилищного строительства.

16) Земельный участок общей площадью 451 кв. м, с КН 23:43:0137019:30, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул им Передерия, уч 183. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки; по документу: для индивидуального жилищного строительства.

17) Земельный участок общей площадью 406 кв. м, с КН 23:43:0137019:18, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, проезд Луговой, 32. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения; по документу: для эксплуатации офиса и кафе (ОД.2). На земельном участке располагается нежилое здание общей площадью 444,4 кв.м, общей этажностью 3, год завершения строительства 2003.

18) Земельный участок общей площадью 447 кв. м, с КН 23:43:0137019:3, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул им Передерия, уч 181. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки; по документу: для эксплуатации домовладения.

19) Земельный участок общей площадью 456 кв. м, с КН 23:43:0137019:2, расположенный

по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан/ пр. Луговой, 347/30. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения; по документу: для размещения административного (офисного) здания.

20) Земельный участок общей площадью 442 кв. м, с КН 23:43:0137019:32, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 349. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки; по документу: для индивидуального жилищного строительства.

21) Земельный участок общей площадью 445 кв. м, с КН 23:43:0137019:12, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 351. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки; по документу: для индивидуального жилищного строительства.

22) Земельный участок общей площадью 452 кв. м, с КН 23:43:0137019:22, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан-Передерия, 353/179. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки; по документу: для индивидуального жилищного строительства.

Исследуемый земельный участок с КН 23:43:0137019:1 является угловым, имеется фасад по ул. Гагарина и по пр. Луговому. Со схожим расположением (фасад выходит на ул. Гагарина) в месте расположения исследуемого земельного участка расположены следующие земельные участки:

1) Земельный участок общей площадью 444 кв.м, с КН 23:43:0137019:24, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Космонавта Гагарина, 110. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства. На данном земельном участке располагается жилой дом с КН 23:43:0137019:41 общей площадью 1374,6 кв.м, общей этажностью 5, подземной этажностью – 1, год завершения строительства – 2008.

2) Земельный участок общей площадью 900 кв.м, с КН 23:43:0137019:45, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Космонавта Гагарина, уч 112. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства. На земельном участке располагается нежилое здание с КН 23:43:0137019:76 общей площадью 3958,4 кв.м, общей этажностью 8, подземной этажностью – 1, год завершения строительства – 2014.

3) Земельный участок общей площадью 720 кв.м, с КН 23:43:0137018:46, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Космонавта Гагарина, уч 106. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения, по документу: для эксплуатации нежилых строений, магазина, ресторана, общей площадью не более 150 кв.м. На земельном участке располагается нежилое здание с КН 23:43:0101011:105 общей площадью 820,3 кв.м, общей этажностью 3.

4) Земельный участок общей площадью 458 кв.м, с КН 23:43:0137018:7, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Космонавта Гагарина, 102. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: бытовое обслуживание.

5) Земельный участок общей площадью 230 кв.м, с КН 23:43:0137018:10, расположенный

по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, ул им Космонавта Гагарина, уч 100. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: под иными объектами специального назначения, по документу: объекты здравоохранения (поликлиники, больницы, госпитали, пункты скорой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.).

6) Земельный участок общей площадью 456 кв.м, с КН 23:43:0137020:15, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Перелдерия/ул. им. Космонавта Гагарина, 170/116. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения, по документу: для строительства административного здания.

7) Земельный участок общей площадью 452 кв.м, с КН 23:43:0137020:28, расположенный по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, ул им Космонавта Гагарина, уч 118. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения, по документу: для строительства административного здания.

8) Земельный участок общей площадью 449 кв.м, с КН 23:43:0137020:12, расположенный по адресу: Краснодарский край, г Краснодар, ул им Космонавта Гагарина, уч 120. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для объектов жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства.

9) Земельный участок общей площадью 456 кв.м, с КН 23:43:0137020:7, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Космонавта Гагарина, /пр. им. Энгельса 122/55. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для объектов жилой застройки, по документу: для индивидуального жилищного строительства.

Ввиду того, что:

1) для земельных участков, расположенных в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1), использование «деловое управление» и «общественное питание» предусмотрено градостроительным регламентом - является условно разрешенным видом использования;

2) В границах земельного участка с КН 23:43:0137019:1 проходят следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона номер 23.43.2.1072 (3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора);

- приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»;

- охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

Нарушения ограничений водоохранной зоны номер 23.43.2.1072 (3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора), приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», охранной зоны аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории отсутствуют;

3) исследуемый земельный участок соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

4) в районе расположения земельного участка с КН 23:43:0137019:1 располагаются земельные участки для индивидуальной жилой застройки, для объектов общественно-делового назначения, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов;

3. ВЫВОДЫ

Ввиду того, что:

1) для земельных участков, расположенных в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1), использование «деловое управление» и «общественное питание» предусмотрено градостроительным регламентом - является условно разрешенным видом использования;

2) В границах земельного участка с КН 23:43:0137019:1 проходят следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона номер 23.43.2.1072 (3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора);

- приаэродромная территория аэродрома «Краснодар-Центральный»;

- охранная зона аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории.

Нарушения ограничений водоохранной зоны номер 23.43.2.1072 (3-й пояс зоны санитарной охраны Ново-Западного водозабора), приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный», охранной зоны аэропорта и аэродрома гражданской авиации до установления приаэродромной территории отсутствуют;

3) исследуемый земельный участок соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

4) в районе расположения земельного участка с КН 23:43:0137019:1 располагаются земельные участки для индивидуальной жилой застройки, для объектов общественно-делового назначения, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов;

5) нежилое трехэтажное здание общей площадью 950,4 кв.м, расположенное на земельном участке по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр. Луговой, 108/50, на момент проведения исследования соответствует требованиям Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009», СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003», СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий» и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, негативного воздействия на окружающую среду не оказывают;

6) фактически исследуемый земельный участок используется для делового управления (офисные помещения), общественное питание (кафе),

то изменение разрешенного использования земельного участка с КН 23:43:0205058:4, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Котовского-Северная, 37/1-284, с «Для размещения объектов торговли; по документу: магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м» на «Деловое управление» и «Общественное питание» возможно и не повлечет нарушение прав и охраняемых законом интересов других лиц.

Следовательно, использование земельного участка с КН 23:43:0137019:1, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Гагарина/пр.

Луговой, 108/50, в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования (деловое управление и общественное питание) возможно, ввиду соответствия данного участка требованиям технических регламентов, СНиПов, отсутствия нарушений ограничений использования земельного участка и отсутствия негативного воздействия на окружающую среду.

Специалист



Калмыков Евгений Иванович.



Фото № 1 – Исследуемый земельный участок и расположенное на нем строение



Фото № 2 – Исследуемый земельный участок и расположенное на нем строение



Фото № 3 – Исследуемый земельный участок и расположенное на нем строение



**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

Калмыков Евгений Иванович



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

Настоящим уведомляем о том, что сведения о специалисте: Калмыков Евгений Иванович, адрес места жительства(регистрации): 350088, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. 30-ой Иркутской дивизии, д. 6, кв. 291 – 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-074660.

С.А. Кононыхин

Форма выписки утверждена
приказом Ростехнадзора от 04.03.2019 № 86

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

05.11.2019

(дата)

541

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙПРОЕКТ"
(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 или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя | Общество с ограниченной ответственностью "СТРОЙПРОЕКТ" ООО "СТРОЙПРОЕКТ" |
| 1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | 2312173098 |
| 1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП) | 1102312010350 |
| 1.4 Адрес места нахождения юридического лица | 350018, Российская Федерация, г. Краснодар, Карасунский административный округ, ул. Сормовская, 3 |
| 1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя) | 350018, Российская Федерация, г. Краснодар, Карасунский административный округ, ул. Сормовская, 3 |
| 2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации: | |
| 2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации | 168 |
| 2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год) | 11.06.2010 |
| 2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены | 11.06.2010, Протокол №34 |

| | | |
|---|--|---|
| саморегулируемой организации | | |
| 2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год) | 11.06.2010 | |
| 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 выполнять инженерные изыскания, осуществлять <u>подготовку проектной документации</u> , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса: | | |
| 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 строительства (кроме объектов использования атомной энергии) | в отношении объектов использования атомной энергии |
| 11.06.2010 | - | - |
| 3.2 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда: | | |
| а) первый | <input checked="" type="checkbox"/> | не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей. |
| б) второй | <input type="checkbox"/> | не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей. |
| в) третий | <input type="checkbox"/> | не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей. |
| г) четвертый | <input type="checkbox"/> | 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, <u>подготовку проектной документации</u> , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств: | | |
| а) первый | <input checked="" type="checkbox"/> | не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей. |
| б) второй | <input type="checkbox"/> | не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. |
| в) третий | <input type="checkbox"/> | не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей. |
| г) четвертый | <input type="checkbox"/> | составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей и более. |
| 4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства: | | |
| 4.1 Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год) | Отсутствует | |
| 4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ | Отсутствует | |

Директор

М.П.



В.Н. Малюк

