

Россия
ООО "Архитектурное бюро "Архи Лайн"
350020, г. Краснодар, юр. адрес: Центральный внутригородской округ, ул. Коммунаров, 221/2,
ИНН 2310125564
ОГРН 1072310008187

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемыми 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.

Краснодар 2019
ООО "Архитектурное бюро "Архи Лайн"

Местонахождение: 350020, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ,
ул.Коммунаров, 221/2

От 21.07.2019г. № 11

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.

Настоящее заключение о возможности получения условно разрешенного вида использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства»:

- Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений. Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 707 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0136089:27, расположенного по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251 с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано ООО " Архитектурное бюро "Архи Лайн ", в соответствии со статьёй 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 ст. 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Порядок представления 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 для получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 707 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0136089:27, расположенного по адресу: Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251, является:

-определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, 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 30.12.2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, с учётом особых условий использования территории, и содержащие информацию о предполагаемом уровне (иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

1. Градостроительные сведения застройки земельного участка в границах муниципального образования город Краснодар.

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

Земельный участок с КН 23:43:0136089:27, площадью 707 кв.м, расположенный по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251 в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 (в редакции решения городской Думы Краснодара от 24.05.2007 № 24 п.27, от 10.04.2008 № 40 п.1, от 26.02.2009 № 53 п.9, от 24.09.2009 № 61 п.7, от 19.08.2010 № 81 п.5, от 19.07.2012 № 32 п.14, от 31.01.2013 № 42 п.10, от 22.10.2013 № 54 п.8, от 19.06.2014 № 64 п.24, от 20.11.2014 № 70 п.2, от 26.03.2015 № 76 п.19,

от 17.06.2015 № 81 п.17, от 25.02.2016 № 11 п.6, от 17.11.2016 № 26 п.5, от 28.11.2017 № 44 п.6, от 16.07.2018 № 57 п.12, с изменениями, внесенными Решениями городской Думы Краснодара от 27.06.2012 № 31 п.20, от 19.06.2014 № 64 п.23, от 28.05.2015 № 79 п.18, от 29.12.2015 № 8 п.7, от 29.12.2015 № 8 п.8, от 29.12.2015 № 8 п.9, от 21.04.2016 № 15 п.17, от 08.12.2016 № 27 п.6, от 22.06.2017 № 38 п.19, от 21.09.2017 № 41 п.7, от 16.11.2017 № 43 п.11, от 22.05.2018 № 55 п.9, от 21.06.2018 № 56 п.9, от 16.07.2018 № 57 п.13, от 27.09.2018 № 60 п.11, от 27.09.2018 № 60 п.12, от 23.10.2018 № 62 п.11, от 22.11.2018 № 64 п.30, от 13.12.2018 № 65 п.28, от 28.03.2019 № 71 п.9, от 23.05.2019 № 74 п.7, от 23.05.2019 № 74 п.14, от 27.06.2019 № 76 п.27, от 27.06.2019 № 76 п.28, от 27.06.2019 № 76 п.29, от 27.06.2019 № 76 п.30, от 18.07.2019 № 77 п.22) относиться к

- 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, предусмотрен испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

Для индивидуального жилищного строительства (описание вида разрешенного использования - Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений).

Согласно ст.27 ПЗЗ, п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статей 32 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 участках.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0136089:27, площадью 707 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 земельных участков следует осуществить 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 испрашиваемого условно-разрешенного вида использования. Для индивидуального жилищного строительства, как основного вида для вида земельного участка с КН 23:43:0136089:27, площадью 707 кв.м, расположенного по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251, 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 30.12.2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

1.2 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

Согласно схеме функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар земельный участок с КН 23:43:0136089:27, площадью 707 кв.м, расположенный по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251, расположен в жилой зоне (зона застройки среднеэтажными жилыми домами 4-5-8 этажей).

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

На земельном участке площадью 707 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0136089:27, расположенным по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251, находятся существующие объекты капитального и не капитального строительства, не подлежащие сносу.

Так же на территории земельного участка размещены сети инженерной инфраструктуры: тепловые сети, водопровод, подземные кабельные линии электропередач.

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

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, 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 (гражданского авиации) – для аэродрома гражданской авиации.

На земельном участке по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251, объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Для индивидуального жилищного строительства, для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0136089:27 по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251, , не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

2. Анализ градостроительной ситуации.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0136089:27, расположенный по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251, находится в западной части города Краснодара. С запада земельный участок граничит с проездом 3-й Линии, с юга с улицей Красных Партизан, с севера рассматриваемый земельный участок граничит с участком 23:43:0136089:28 (разрешенное использование – бытовое обслуживание), с востока с земельным участком 23:43: 0136089:26 (разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства) и земельным участком 23:43: 0136089:14 (разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства).

Категория земель: земли населенных пунктов.

Фактическое использование земельного участка – Для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений).

Красная линия по ул. Красных Партизан отменена Решением городской Думы 56п.27 от 21.05.2009, красная линия по пр. 3-й Линии не утверждена.

На участке расположены существующие объекты капитального и не капитального строительства, а так же существующие инженерные сети и сооружения: тепловые сети, водопровод, подземные кабельные линии.

Рассматриваемый земельный участок расположен - в 3-м поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

С учётом наличия особых условий использования территории, возможно использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Для индивидуального жилищного строительства» с соблюдением требований ст. 46,47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований ст. 34 ПЗЗ.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Для индивидуального жилищного строительства» в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов – допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

На рассматриваемом земельном участке располагаются: тепловые сети, водопровод, подземные кабельные линии электропередач. При проектировании и строительстве в охранных зонах инженерных коммуникаций требуется соблюдать режим существующих охранных зон, получить разрешение (согласование) у собственника инженерных коммуникаций.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования: «Для индивидуального жилищного строительства», не нарушает режима существующих охранных зон инженерных коммуникаций.

Приложения:

1. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.
2. Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования города Краснодара.
3. Выкопировка из схемы функционального зонирования территории муниципального образования города Краснодара.

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 707 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0136089:27, расположенного по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251 с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано ООО "Архитектурное бюро "Архи Лайн", в соответствии со статьёй 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 ст. 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Порядок представления 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.

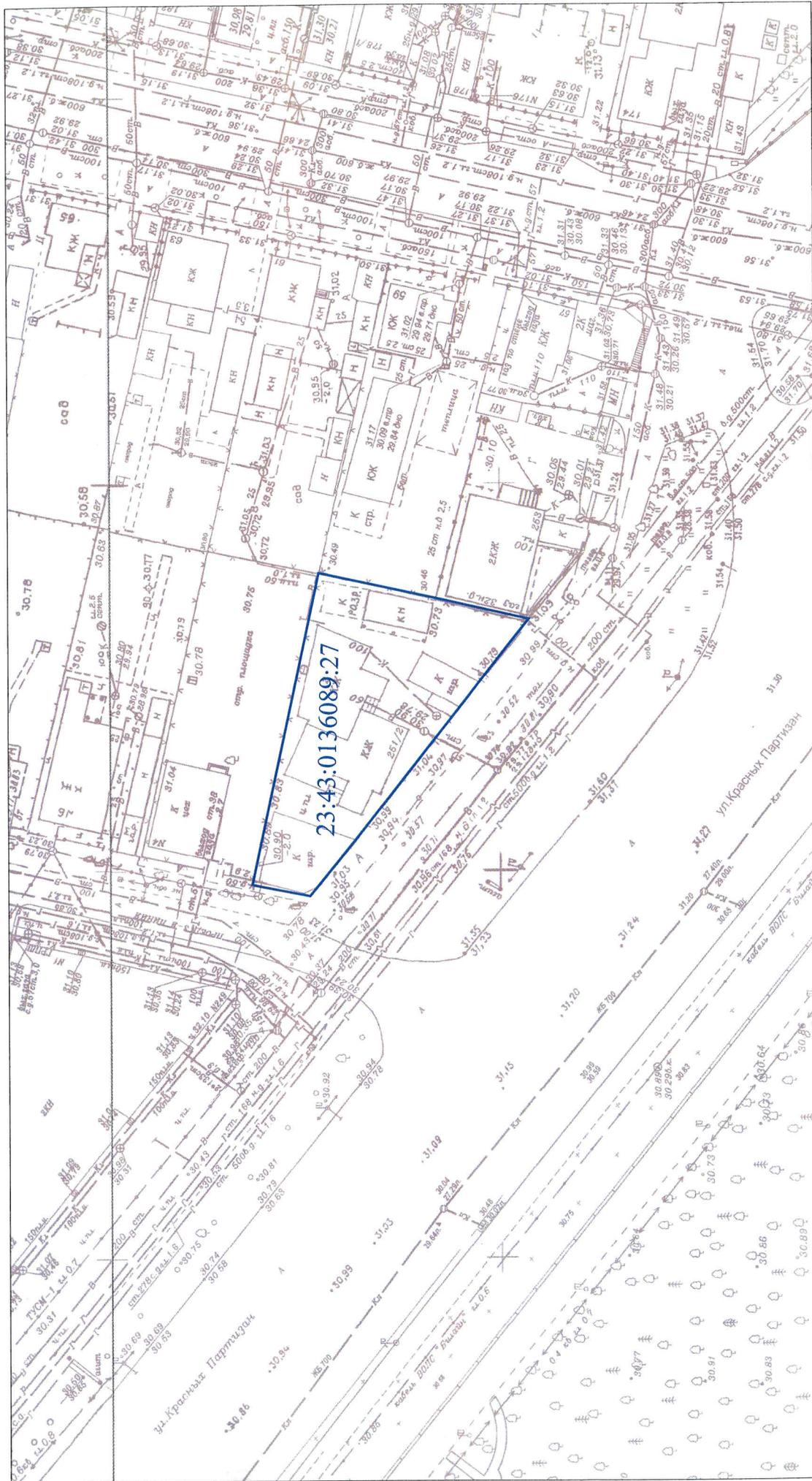
Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 707 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0136089:27, расположенного по адресу: Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251, является:

-определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от

Масштаб 1:500

Площадь земельного участка 707 кв.м.

Зона градостроительного зонирования-Общественно-деловая зона местного значения (ОД.2.)



Условные обозначения:

— граница земельного участка

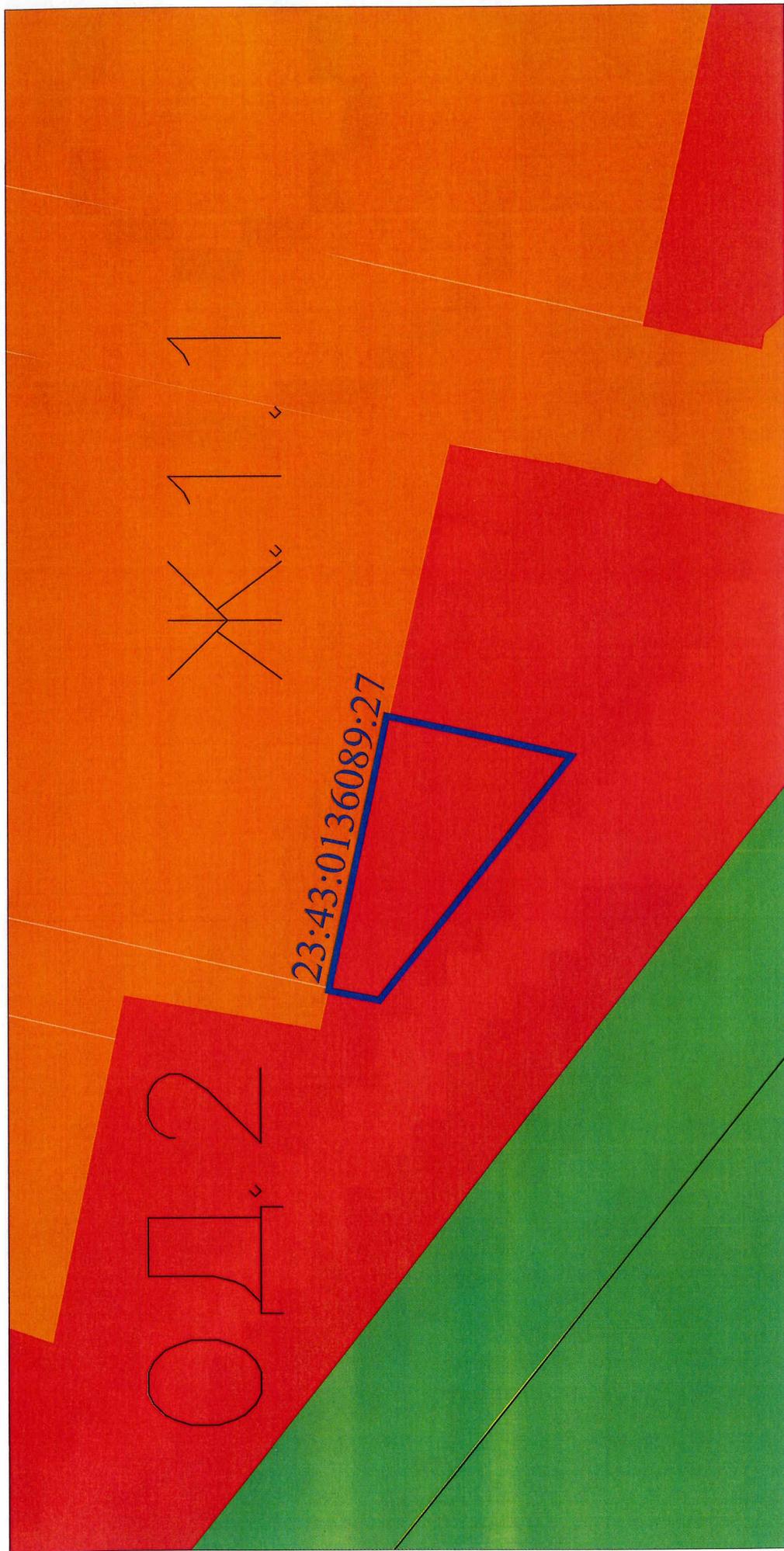
23:43:0136089:27 кадастровый номер

Земельный участок по адресу: Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, 251

Масштаб 1:500

Площадь сформированного участка 707 кв.м.

Зона градостроительного зонирования- Общественно-деловая зона местного значения (ОД.2.)

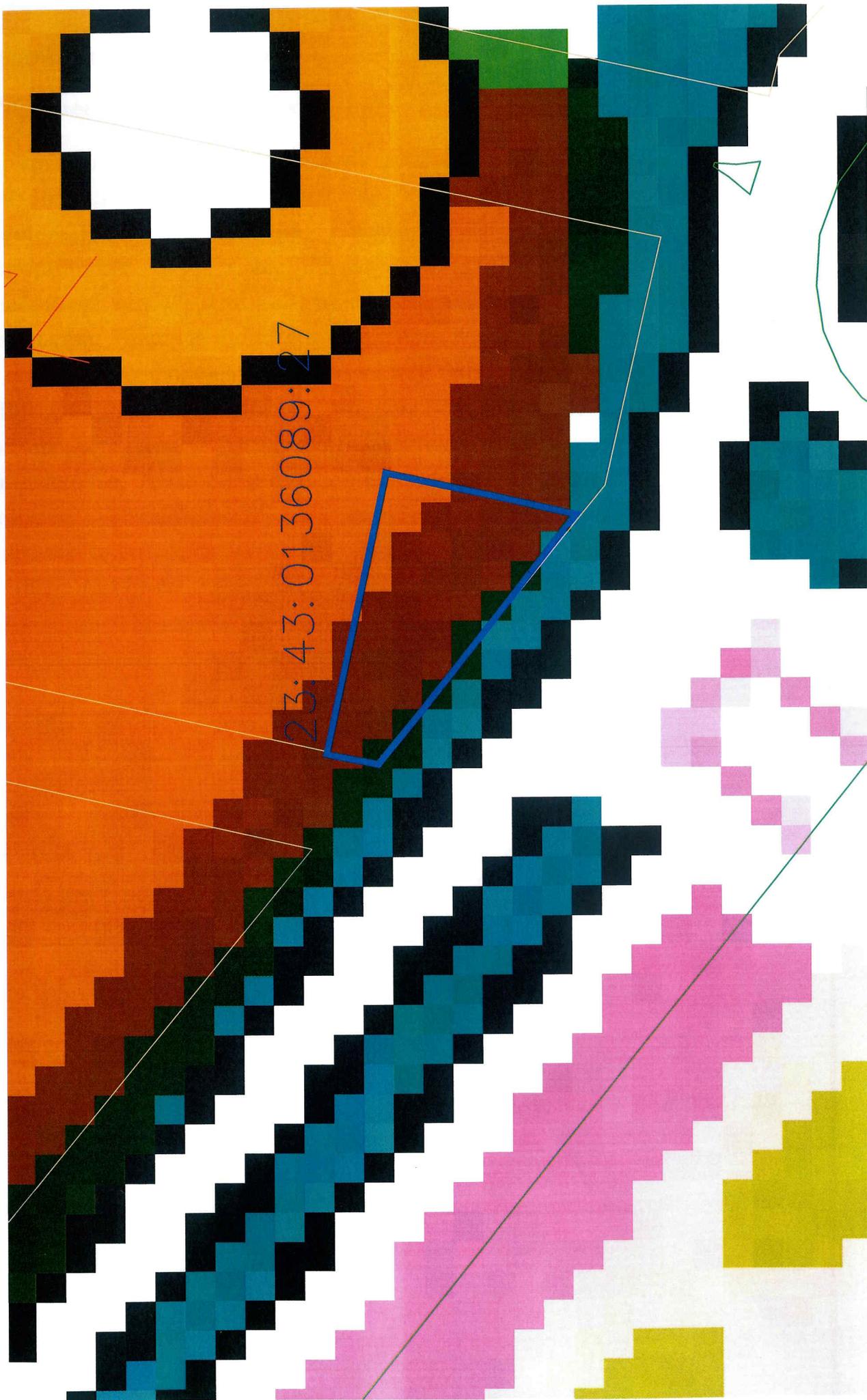


Условные обозначения:

— граница земельного участка

Общественно-деловая зона местного значения ОД.2.

Зоны застройки индивидуальными домами в границах города Краснодара (Ж.1.1).



23: 43: 0136089: 27

Настоящее заключение выдано:

ООО "Архитектурное бюро "Архи Лайн"

И подтверждает, что земельный участок с кадастровым номером: 23:43:0136089:27, площадью 707 кв. м, расположенный по адресу: муниципальное образование город Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан, с испрашиваемым разрешенным видом использования: **Для индивидуального жилищного строительства:** Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений (код 2.1), **не несет негативного воздействия на окружающую среду**, соответствует требованиям технических регламентов, в том числе федеральному закону от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федеральному закону от 30.12.2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям СНиПов.



Александр АБ



Приложение
к Приказу Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 05.07.2011 № 356

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ, ОСНОВАННАЯ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«РЕГИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ КУБАНИ»
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**

350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68,
www.sropk.ru (e-mail: info@sropk.ru)
Регистрационный номер
в государственном реестре саморегулируемых организаций
СРО-П-034-12102009

г. Краснодар
(место выдачи Свидетельства)

« 09 » июля 20 13 г.
(дата выдачи Свидетельства)

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о допуске к определенному виду или видам работ,
которые оказывают влияние на безопасность
объектов капитального строительства**

№ 001359

Выдано члену саморегулируемой организации Общество с ограниченной ответственностью
(полное наименование юридического лица)
«Архитектурное бюро «Архи Лайн», ОГРН 1072310008187, ИНН 2310125564, 350020, Российская Федерация,
(фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя), ОГРН (ОГРНИП), ИНН,
Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Коммунаров 221/2,

адрес местонахождения (место жительства), дата рождения индивидуального предпринимателя)
Основание выдачи Свидетельства Решение Совета НП «РОПК» СРО,
протокол № 99 от 09 июля 2013 г. (наименование органа управления)
саморегулируемой организации, номер протокола, дата заседания)

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с « 09 » июля 20 13 г.

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного от «26» мая 2011 года,
№ 000998 (дата выдачи,
номер Свидетельства)

**Директор
НП «РОПК» СРО**
(должность уполномоченного лица)



А.В. Кузнецов
(инициалы, фамилия)

Александр Владимирович Кузнецов