

ООО «Синтез-А»

Юр. адрес: 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, пер. Гаражный, д. 9, помещение 16/7
Почтовый адрес: 350087, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Российская, д. 664, 3 этаж
ИНН 2311248840 КПП 231101001 ОГРН 1172375096508
р/с 40702810626240000250 в ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
Тел.: 8 (861) 992-33-74; 8 (918) 276-26-26

Заключение

о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования по адресу: г. Краснодар, СХП «Росток» ТОО, район поселка Российского

Настоящее заключение подготовлено ООО «Синтез-А» в 2019 году в соответствии с техническим заданием на основании следующих нормативных документов:

- Федеральный закон «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 191-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ;
- Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ;
- «Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края», утвержденные постановлением законодательного Собрания Краснодарского края от 16.04.2015 № 78;
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Приказ Министра России от 30.12.2016 № 1034/пр «Об утверждении СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденный Приказом Министра России от 30.12.2016 № 1034/пр;
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"»;
- Закон Краснодарского края от 23.07.2015 № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»;
- Решение городской Думы Краснодара от 19.07.2012 № 32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар»;

- Решение городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п.15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар»;

- Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 «Об утверждении правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (ред. от 28.11.2017);

- Постановление администрации МО город Краснодар от 31.08.2012 № 7545 «Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги "Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» (ред. от 24.11.2017).

Основные характеристики объекта:

1. Земельный участок, расположен по адресу: г. Краснодар, СХП «Росток» ТОО, район поселка Российского;
2. Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0124041:3525;
3. Собственник земельного участка: физическое лицо Аванесян Вачаган Ервандович;
4. Запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства;
5. Размер земельного участка: 360 кв. м;
6. Сведения о зоне согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар: участок расположен в общественно-деловой зоне местного значения – ОД-2;
7. Наличие объектов недвижимого имущества на земельном участке: участок свободен;
8. Наличие охранных зон инженерных коммуникаций: охранные зоны не предусмотрены.

Заявитель представил следующие документы:

- топографический план с указанием координат земельного участка М1:500;
- выписку из ЕГРН на земельный участок;
- письмо департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г Краснодар о предоставлении сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности МО г. Краснодар от 07.11.2017.

Проанализировав требования действующего законодательства, а также изучив представленные заявителем документы, ООО «Синтез-А» дает следующее заключение:

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:3525, расположенный по адресу г. Краснодар, СХП «Росток» ТОО, район поселка Российского расположен в общественно-деловой зоне местного значения – ОД.2.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО г. Краснодар в зоне ОД.2. установлены условно разрешенные виды использования, в том числе для индивидуального жилищного строительства. Минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования, - 3 метра (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров); минимальный отступ зданий, сооружений, строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков (за исключением навесов, беседок, мангалов, вольеров) - 3 метра, минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков - 1 метр; максимальное

количество надземных этажей зданий - 24; максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:3525 имеет площадь 360 кв. м и следующие габариты – ширина участка по фасаду 18 метров, длина участка в глубину 20 метров, что позволяет соблюдение предельных параметров разрешенного строительства при проектировании и дальнейшем строительстве.

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:3525 не находится в зонах с особыми условиями использования территорий, не создает таких зон, не имеет негативного (и иного) воздействия на окружающую среду и застройку, соответствует техническим регламентам обеспечения безопасной жизни и здоровья людей (Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ), сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия (Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ), соответствует СНиПам – СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; своду правил «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0124041:3525 возможно использовать в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования – «для индивидуального жилищного строительства. При подготовке разрешительной документации в отношении названного земельного участка требования действующего законодательства, а также правила землепользования и застройки будут соблюдены в полном объеме.

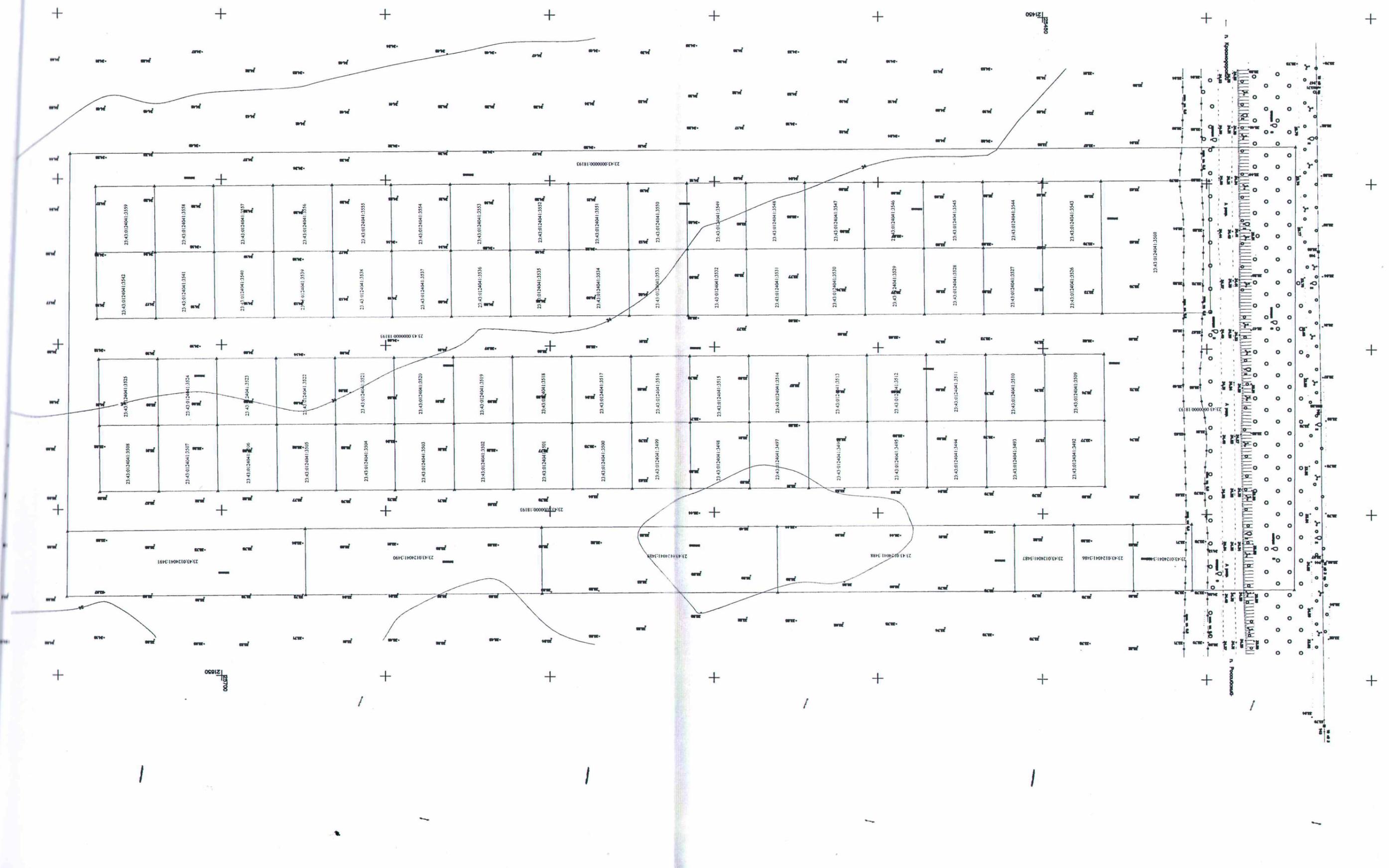
Приложение:

- копия выписки из Реестра членов саморегулируемой организации;
- топографический план с указанием координат земельного участка М1:500;
- выписка из ЕГРН на земельный участок.

Генеральный директор



К.А. Арзуманян



23-43-0124041-13491

23-43-0124041-13490

23-43-0124041-13489

23-43-0124041-13488

23-43-0124041-13487

23-43-0124041-13486

23-43-0124041-13485

23-43-0124041-13484

23-43-0124041-13483

23-43-0124041-13482

23-43-0124041-13481

23-43-0124041-13516

23-43-0124041-13515

23-43-0124041-13514

23-43-0124041-13513

23-43-0124041-13512

23-43-0124041-13511

23-43-0124041-13510

23-43-0124041-13509

23-43-0124041-13508

23-43-0124041-13507

23-43-0124041-13506

23-43-0124041-13505

23-43-0124041-13504

23-43-0124041-13503

23-43-0124041-13502

23-43-0124041-13501

23-43-0124041-13536

23-43-0124041-13535

23-43-0124041-13534

23-43-0124041-13533

23-43-0124041-13532

23-43-0124041-13531

23-43-0124041-13530

23-43-0124041-13529

23-43-0124041-13528

23-43-0124041-13527

23-43-0124041-13526

23-43-0124041-13525

23-43-0124041-13524

23-43-0124041-13523

23-43-0124041-13522

23-43-0124041-13521

23-43-0124041-13556

23-43-0124041-13555

23-43-0124041-13554

23-43-0124041-13553

23-43-0124041-13552

23-43-0124041-13551

23-43-0124041-13550

23-43-0124041-13549

23-43-0124041-13548

23-43-0124041-13547

23-43-0124041-13546

23-43-0124041-13545

23-43-0124041-13544

23-43-0124041-13543

23-43-0124041-13542

23-43-0124041-13541

23-43-0124041-13490

23-43-0124041-13490