

Общество с ограниченной ответственностью

«Архитектура.Проекты.Кадастр.»

350038, г. Краснодар, ул. Ломоносова, 47

ИНН/КПП 2310087693 / 231001001, ОГРН 1032305707015

р/с: №40702810602250002983 в Филиал Южный ПАО Банка «ФК

Открытие», г.Ростов-на-Дону БИК 046015061, к/с 3010181056015000061

Тел.: 8 (961) 592-84-07; e-mail: apk23@bk.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов, с учетом особых условий использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду земельного участка площадью 26 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201007:181, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Тургенева, 158А

Директор



Н.А.Маслова

Краснодар 2019

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов, с учетом особых условий использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

Васин Владимир Викторович, законный представитель несовершеннолетней Васиной Елизаветы Владимировны (свидетельство о рождении от 11.06.2014 года серия IV-АГ №793611), именуемый в дальнейшем «Заказчик», обратился в проектную организацию ООО «Архитектура.Проекты.Кадастр.», от 06.08.2019 г., о разработке заключения о возможности получения условно разрешенного вида использования земельного участка, с соблюдением требований технических регламентов, СНиПов, возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду, для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 26 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201007:181, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Тургенева, 158А, для получения разрешения условно разрешенного вида использования земельного участка: Объекты гаражного значения, на основании ст. 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 лица, 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 26 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201007:181, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Тургенева, 158А, является:

Подтверждение соблюдения требований технических регламентов Федерального закона, №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», определение возможного негативного вида использования земельного участка на окружающую среду, с учетом имеющихся ограничений использования земельного участка, наличия зон с особым условием использования территории застройки, кварталов, в границах муниципального образования город Краснодар.

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ МО ГОРОД КРАСНОДАР

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

Земельный участок площадью 26 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201007:181, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Тургенева, 158А, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными Решением городской Думы г.Краснодар от 30 января 2007 г. №19 п.6, находится в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами муниципального образования города Краснодара Ж.3.

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар м.о. г.Краснодара, ст. 32 Градостроительные регламенты для различных территориальных зон (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 16.07.2018 N 57 п.13), пункта 1.4. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами муниципального образования города Краснодара (Ж. 3), в п.п. 1.4.2 в градостроительном регламенте указанной территориальной зоны имеется условно разрешенный вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

Объекты гаражного назначения, с разрешенным использованием земельного участка (Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек).

1.2. Сведения о функциональном назначении земельного участка по генеральному плану муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 12 п.15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар», земельный участок расположен в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (4-5-8 этажей); согласно выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 20.06.2019 №99/2019/267932437 земельный участок с кадастровым номером 23:43:0201007:181, имеет вид разрешенного использования – ГСК.

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

В соответствии с градостроительным планом земельный участок площадью 26 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201007:181, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Тургенева, 158А, расположен:

- Земельный участок полностью расположен в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный». Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;

- Земельный участок полностью расположен в радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома. Запрет размещения объектов выбросов (размещения) отходов, животноводческих ферм, скотобоеен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 №19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»;

- Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин и водозаборов.

2. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ

Земельный участок площадью 26 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201007:181, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Тургенева, 158А, расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами муниципального образования города Краснодара Ж.3.

Запрашиваемый Заказчиком, условно разрешенный вид использования объекты гаражного назначения, будет использоваться для размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек – соответствует условно разрешенному виду территориальной зоны застройки, среднеэтажными жилыми домами (код 2.7.1 п. 1.4.2. Условно-разрешенные виды использования ст. 32 ПЗЗ) муниципального образования города Краснодара Ж.3.

Настоящим Заключением подтверждается возможность получения условно разрешенного вида использования земельного участка объекты гаражного назначения с расположением в радиусе 15 км, 30 км от контрольной точки аэродрома «Краснодар-Центральный», в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар-Центральный» по согласованию собственника аэродрома, согласно ст. 46 Воздушного Кодекса Российской Федерации: строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должна проводиться по согласованию с собственником аэродрома.

Объемно-пространственная структура, композиция, силуэт существующей застройки в границах квартала, большей частью без резких перепадов по высоте и объему зданий, с количеством до 5-ти этажей, со схожей общей композицией цветового решения и стилем.

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

Минимальная и максимальная высотность объектов существующей застройки, соседних кварталов на протяжении улицы им. Тургенева колеблется от одного до пяти этажей.

Нормативные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с максимальным количеством надземных этажей зданий – 8, соответствует регламентам территориальной зоны застройки Ж.3, в которой расположен рассматриваемый земельный участок.

Запрашиваемые Заказчиком условно разрешенный вид использования земельного участка – объекты гаражного назначения, предполагает размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных.

После получения условно разрешенного вида использования земельного участка - объекты гаражного назначения, функциональные зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (4-5-8 этажей) сохраняются в границах рассматриваемого земельного участка.

Без получения условно разрешенного вида использования земельного участка - объекты гаражного назначения, с разрешенным использованием земельного участка:

– размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек, невозможно эффективное, рациональное использование земельного участка, поскольку имеющийся разрешенный вид использования земельного участка ГСК, не позволяет комплексному использованию земельного участка для размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, с возможностью размещения автомобильных моек. При этом получение условно разрешенного вида использования земельного участка - объекты гаражного назначения, позволит сохранить имеющийся разрешенный вид использования, что положительно повлияет на качество селитебной территории в границах рассматриваемого земельного участка.

Получение условно разрешенного вида использования земельного участка, окажет положительное влияние на значимые направления визуального восприятия и зоны видимости объектов капитального строительства, зданий, сооружений, сохранит среду городского поселения, качество архитектурного и природного ландшафта поселения, улучшит баланс функциональных зон планируемой территории (см. приложение №3 карта (схема) с планируемым условно разрешенным видом использования земельного участка).

Проведенным исследованием градостроительной ситуации, анализом возможного негативного воздействия на окружающую среду, возможного нарушения требований технических регламентов, в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 26 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201007:181, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Тургенева, 158А, настоящим заключением, подтверждается возможность получения условно разрешенного вида использования земельного участка:

– Объекты гаражного назначения, с разрешенным использованием земельного участка (Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек), без оказания негативного воздействия на окружающую среду, с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона, №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требований «СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820)».

Выводы:

В результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка, площадью 26 кв.м, кадастровый номер 23:43:0201007:181, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. им. Тургенева, 158А,

Объекты гаражного назначения, с разрешенным использованием земельного участка (Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек), подтверждается отсутствие возможного негативного воздействия на окружающую среду,

подтверждается соблюдение требований технических регламентов Федерального закона, №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, требований СНиП.

Приложение:

1. Материалы фотофиксации застройки улицы им. Тургенева
2. Выкопировка из генерального плана М.О. г.Краснодар функционального назначения
3. Карта (схема) с планируемым условно разрешенным видом использования земельного участка.



Рисунок 1. Съемка с воздуха квартала размещения участка

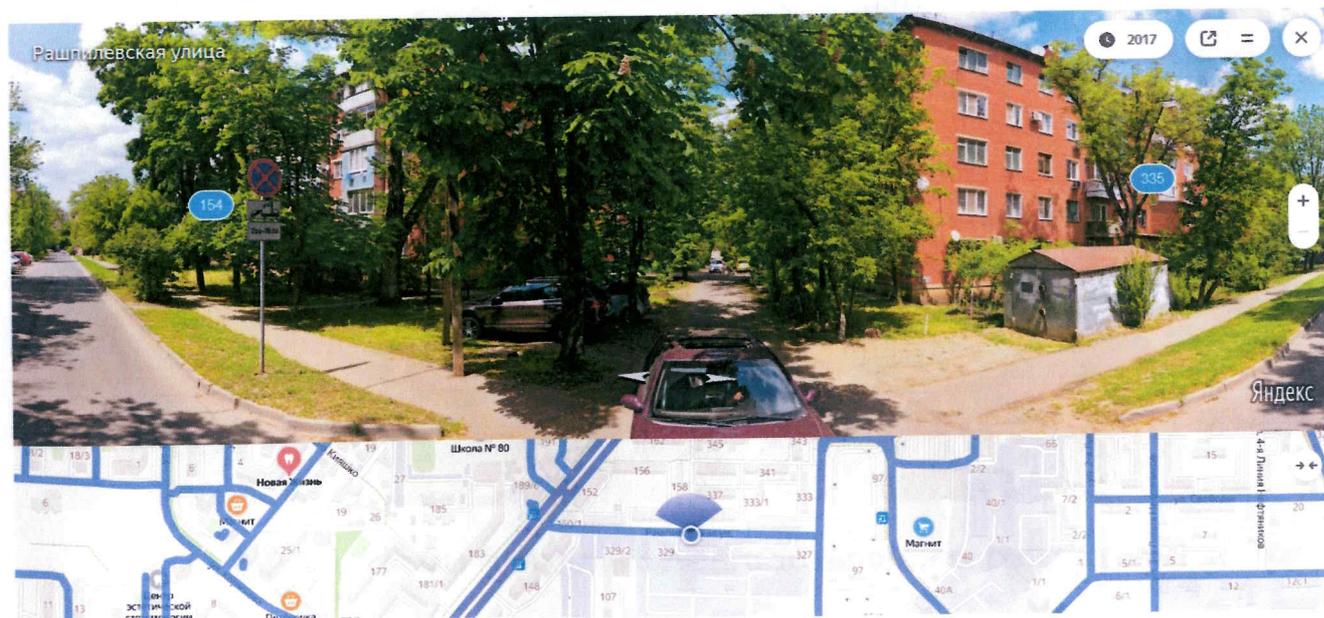
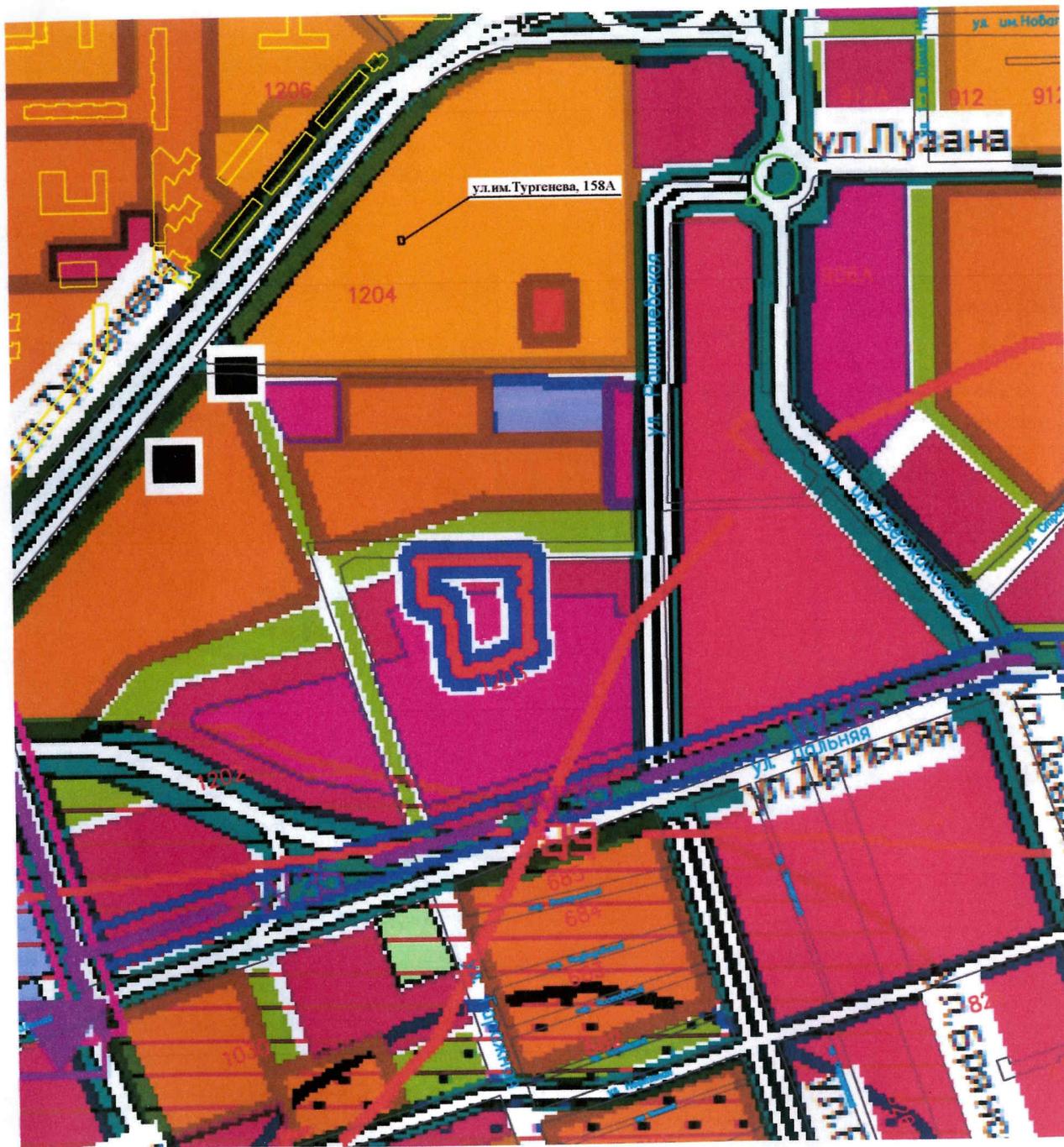
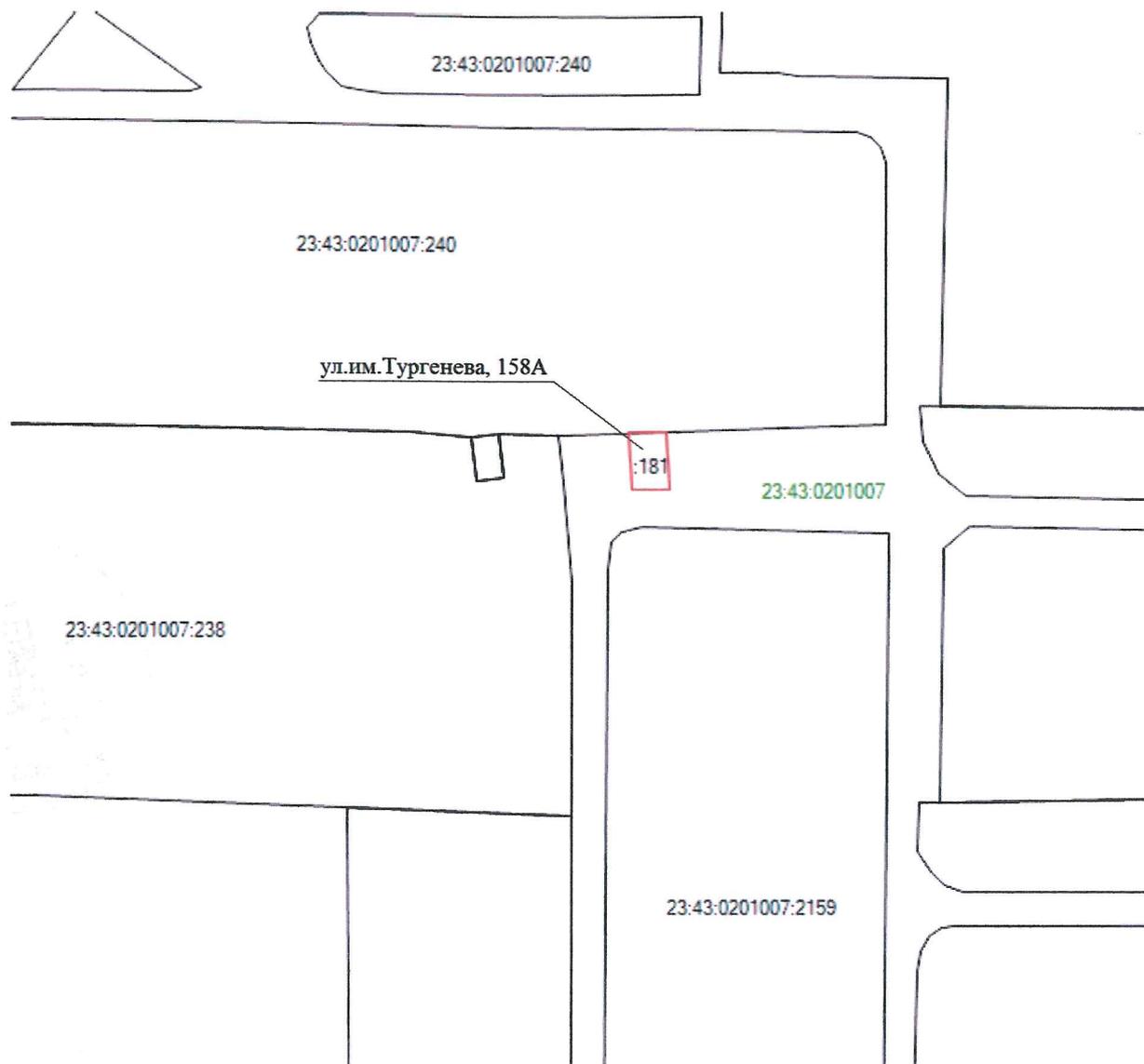


Рисунок 2. Панорамный вид на участок



Фрагмент схемы функционального зонирования генерального плана



Карта (схема) с планируемым условно разрешенным видом использования земельного участка