

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

1042/2019-3

Краснодар 2019

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: ООО СЗ «СпецСтройКубань»

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.

1042/2019-3

Директор

ГАП



В.В.Решетняк

Д.Е.Сечь

Краснодар 2019

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, ул.Красная,89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

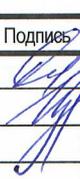
От 04.07.2019г. № 19/405-1042

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 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»:

- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой де-

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1042/2019-3			
ГАП		Сечь Д.Е.			07.19	Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Спец.1й кат.		Изюмская А.Е.			07.19		П	1	10
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			

22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, с учётом особых условий использования территории, и содержащие информацию о предполагаемом уровне (и 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 23:43:0403017:1496 площадью 13563 кв.м, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, в районе ул. Старокубанская .

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы г. Краснодара от 30 января 2007 г. N 19 п.6., на основании решения городской Думы г. Краснодара от 27.09.2018г., № 60 п. 112 «О внесении изменений в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – Общественно-деловые зоны местного значения (ОД.2).

Согласно ПЗЗ, ст. 32, «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» Общественно-деловые зоны местного значения (ОД.2)), п.2.2.2 «Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны ОД.2, предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1042/2019-3			

подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (код 2.6)).

Согласно ст.27 ПЗЗ, п.1, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0403017:1496, площадью 13563 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 осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 2.2.3 раздела 2.2 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

						1042/2019-3	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования – **Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)**, для земельного участка с КН 23:43:0403017:1496, площадью 13563 кв.м, расположенного по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, в районе ул. Старокубанская, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ, не окажет негативное воздействие на окружающую среду, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

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 23:43:0403017:1496, площадью 13563 кв. м, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, в районе ул. Старокубанская, расположен в общественно-деловой зоне (зоне общественно-делового и коммерческого назначения).

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

На земельном участке площадью 13563 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0403017:1496, расположенным по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, в районе ул. Старокубанская, расположены объекты капитального и некапитального строительства, подлежащие сносу и демонтажу.

						1042/2019-3	Лист
							5
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

участок по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, в районе ул. Старокубанская, расположен:

- на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ».

С учетом наличия особых условий использования территории, возможно использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с соблюдением требований ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований ст. 34 ПЗЗ.

Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» на территории объекта археологического наследия – Городище «ТЭЦ» - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403017:1496, по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, в районе ул. Старокубанская, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

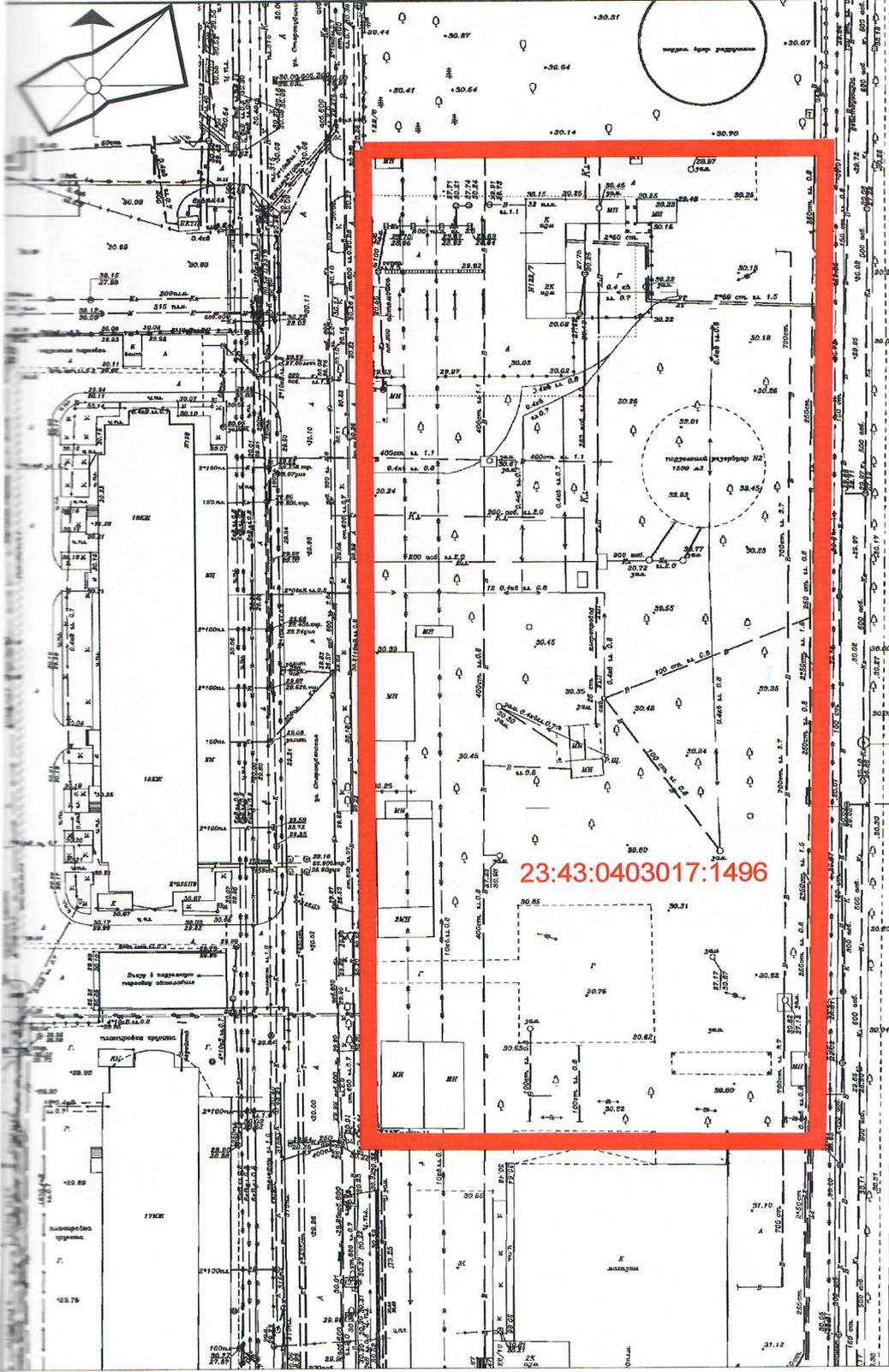
2. Анализ градостроительной ситуации.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403017:1496, расположенный по адресу: МО город Краснодар, Карасунский внутригородской округ, в районе ул. Старокубанская, находится в восточной части

						1042/2019-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

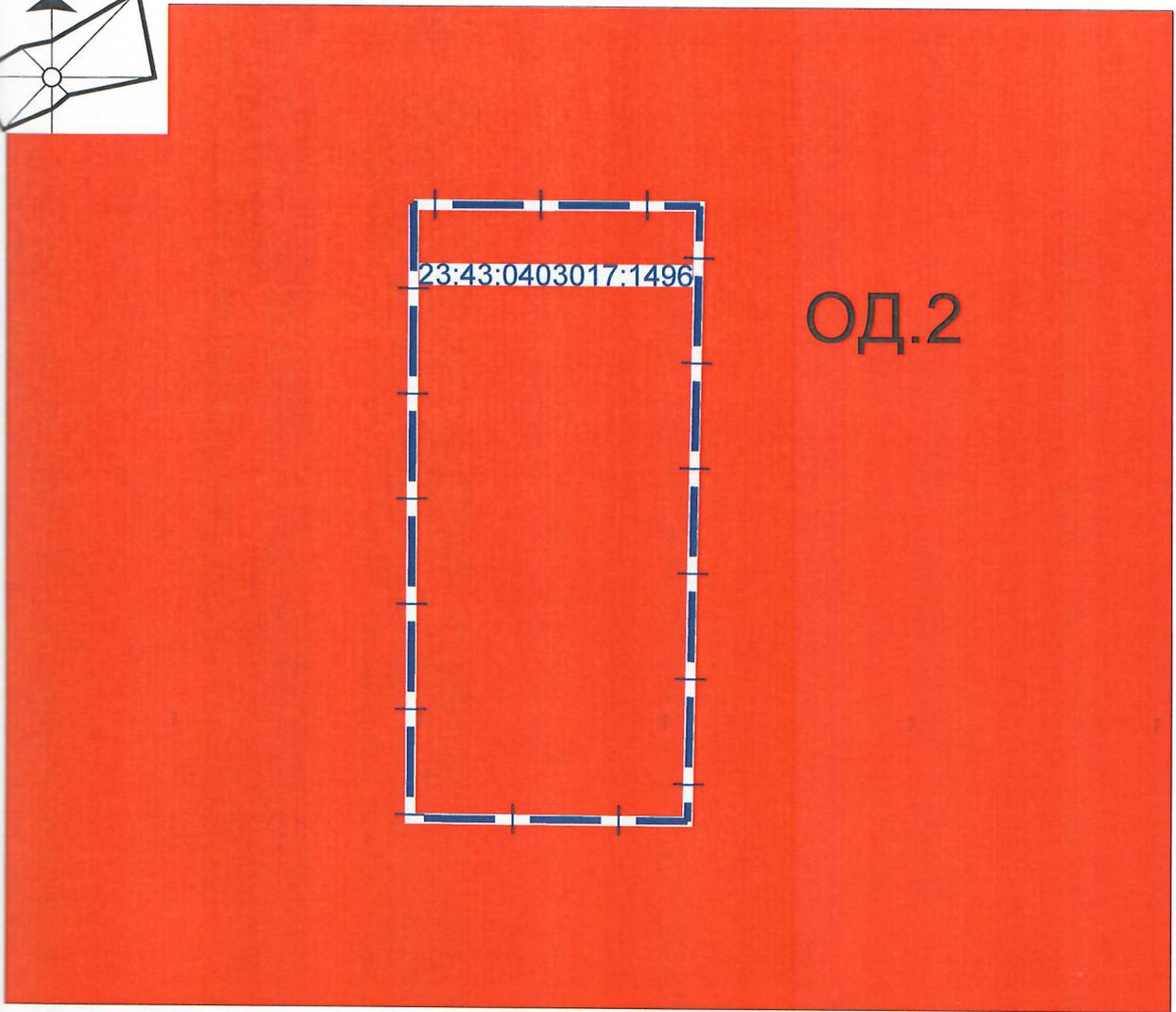
мент о безопасности зданий и сооружений», требований СНиПов и возможно использование земельного участка с учётом его расположения в границах зоны с особыми условиями использования территории.

						1042/2019-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10



23:43:0403017:1496

					1042/2019-3			
					Приложение 1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			07.19			
Спец.1й кат.		Измюская А.Е.			07.19	3	1	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			07.19	Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:1000		
						МБУ "Институт Горкадастрпроект"		



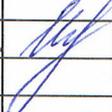
Условные обозначения

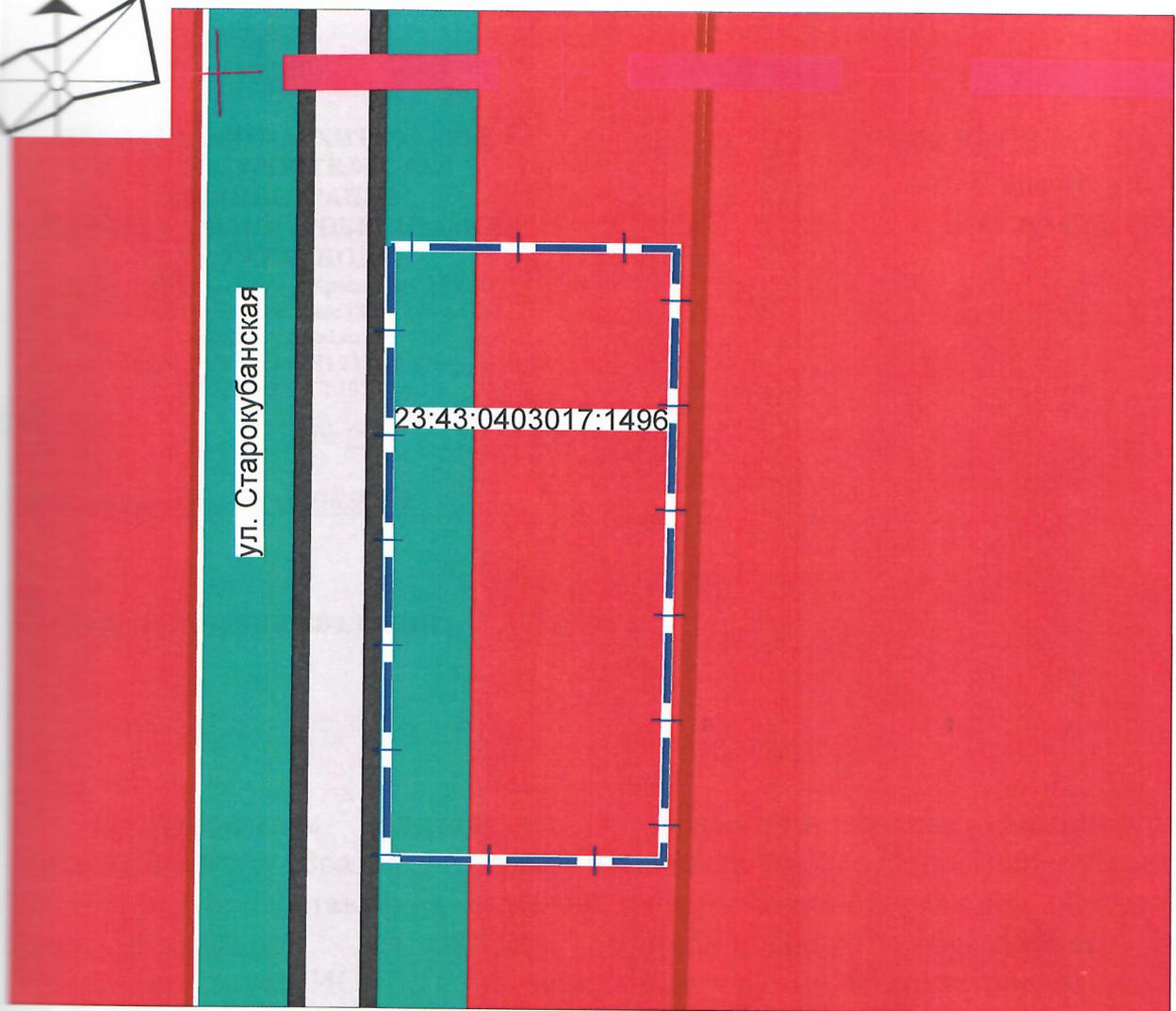
Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны:

 ОД.2 Общественно-деловая зоны местного значения

						1042/2019-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГАП		Сечь Д.Е.			07.19	стадия	лист	листов
Спец.1й кат.		Изюмская А.Е.			07.19	3	2	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			07.19	Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны

 зоны общественно- делового и коммерческого назначения

Зоны транспортной инфраструктуры

 зоны транспортной инфраструктуры

Зоны особо охраняемых территорий

 городище - памятник археологии с границей временной охранной зоны

						1042/2019-3		
						Приложение 3		
Иск.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			07.19			
Спец. 1й кат.		Изиумская А.Е.			07.19	3	3	
Инж-нр.		Сечь Д.Е.			07.19	Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"