

СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 Петрусенко В.Г.

«12» сентября 2019 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

АСТ-0108/19-ОНПР

Адрес объекта: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Мачуги В.Н., 180/2

Кадастровый номер участка: 23:43:0428004:30

Заказчик: Петрусенко В.Г.

Судебно-строительный эксперт, архитектор
ООО «Альфа Строй»



А.С.Гапша

Краснодар 2019

1 Техническое задание

1.1 Общие положения

Исполнитель: ООО «Альфа Строй»:

(свидетельство СРО о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов капитального строительства, по подготовке проектной документации № СРО-П-016-12082009 от 30.10.2009г.).

Конечный результат: заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Мачуги В.Н., 180/2, КН 23:43:0428004:30, определенное на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

1.2 Цель работы

Целью работы является определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Мачуги В.Н., 180/2, КН 23:43:0428004:30, определенного на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

Запрашиваемый условно разрешенный вид использования - объекты придорожного сервиса (размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса).

| | | | | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|------|-------------------------|------|
| | | | | | | АСТ-0108/19-ОНПР | Лист |
| Изм. | К.уч. | Лист | Недок | Подп. | Дата | | 1 |

1.3 Этапы работы

1.3.1 Подготовительный

В процессе работ осуществляется сбор, анализ и систематизация следующих документов и материалов:

Материалы и исходные данные в отношении земельного участка, представляемые заказчиком:

–правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок;

В случаях, предусмотренных законодательством (правилами землепользования и застройки, санитарных, противопожарных норм и прочее), необходимо предоставить нотариально заверенные согласия смежных землепользователей о размещении планируемого объекта (указать параметры и размеры конструкции).

Сбор исходных данных в отношении объекта исполнителем:

–общедоступные сведения Росреестра;

–нормативные правовые акты и технические регламенты, определяющие методику технического обоснования отклонения от предельных параметров разрешенного строителсоставления заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка.

1.3.2 Разработка заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования

Исполнитель:

-изучает и обобщает материалы, предоставленные заказчиком, а также определяет возможность использования в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования существующих объектов на рассматриваемом земельном участке в соответствии с законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки соответствующей территории);

-составляет пояснительную записку заключения о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Мачуги В.Н., 180/2, КН 23:43:0428004:30;

| | | | | | | | |
|------|-------|------|------|-------|------|-------------------------|------|
| | | | | | | АСТ-0108/19-ОНПР | Лист |
| Изм. | К.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | | 2 |

18. Решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (с изменениями на: 28.11.2017).

19. Данные интернет ресурсов: www.rosreestr.ru.

1.5 Результат работ

По результатам работ «Заказчику» предоставляется заключение о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Мачуги В.Н., 180/2, КН 23:43:0428004:30, определенное на основании законодательства Российской Федерации, требований технических регламентов, государственных стандартов, строительных норм и правил, прочих нормативных источников, градостроительной документации (схем территориального планирования, проектов планировки, правил землепользования и застройки), для предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления, надзорные и контролирующие службы и ведомства.

2 Пояснительная записка

2.1 Градостроительные и природные условия

Земельный участок расположен в зоне со следующими условиями:

- рельеф участка спокойный;
- преобладающее направление ветров: северо-восточное;
- сейсмичность района строительства – 7 баллов;
- климатический район строительства по СНиП 23-01-99-ШБ.

Климатическая характеристика дана по метеостанции г. Краснодара. Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99*, г. Краснодар относится к III району и подрайону IIIБ, для которого характерны следующие природно-климатические факторы: среднемесячная температура воздуха в январе от -5 до +2 °С, в июле от +21 до +25°С, среднегодовая температура +11,1°С. Абсолютный минимум температура зимой составляет -36°С. Абсолютный максимум температур летом составляет +42°С.

| | | | | | |
|------|-------|------|------|-------|------|
| | | | | | |
| Изм. | К.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата |

Среднегодовая сумма осадков в г. Краснодаре составляет 725 мм. Абсолютный максимум 1027 мм наблюдался в 1988 г. Распределение осадков в году неравномерное.

Снежный покров в городе неустойчив. Средняя дата появления снежного покрова 8 декабря. Число дней со снежным покровом 42. Средняя высота снежного покрова за зиму колеблется от 4 до 8 см, максимальная 71 см.

Краснодар характеризуется сравнительно небольшой годовой скоростью ветра (2,5 м/сек). В течение всего года господствуют ветры восточного и западного направлений (30%) и северо-восточного и юго-западного (37%). Наибольшее число дней с сильным ветром (более 15 м/сек) составляет 39. По приложению 5 к СНиП 2.01.07-85 для г. Краснодара принимаются:

- снеговой район – II (карта 1);
 - ветровой район по средней скорости ветра, м/сек, за зимний период-5 (карта 2)
 - ветровой район по давлению ветра IV (карта 3);
 - по толщине стенки гололеда III (карта 4);
 - по среднемесячной температуре воздуха (°С), в январе район 0° (карта 5);
 - по среднемесячной температуре воздуха (°С), в июле район 25° (карта 6);
 - по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (°С), в январе - район 15° (карта 7).
- По СНКК 20-303-2002 принимаются:
- по давлению ветра район III, ветровое давление 0,45 кПа;
 - по весу снегового покрова район II, вес снегового покрова земли 0,90 кПа.

Зона влажности 3 – сухая (СНКК 23-302-2000).

2.2 Архитектурно-планировочное решение

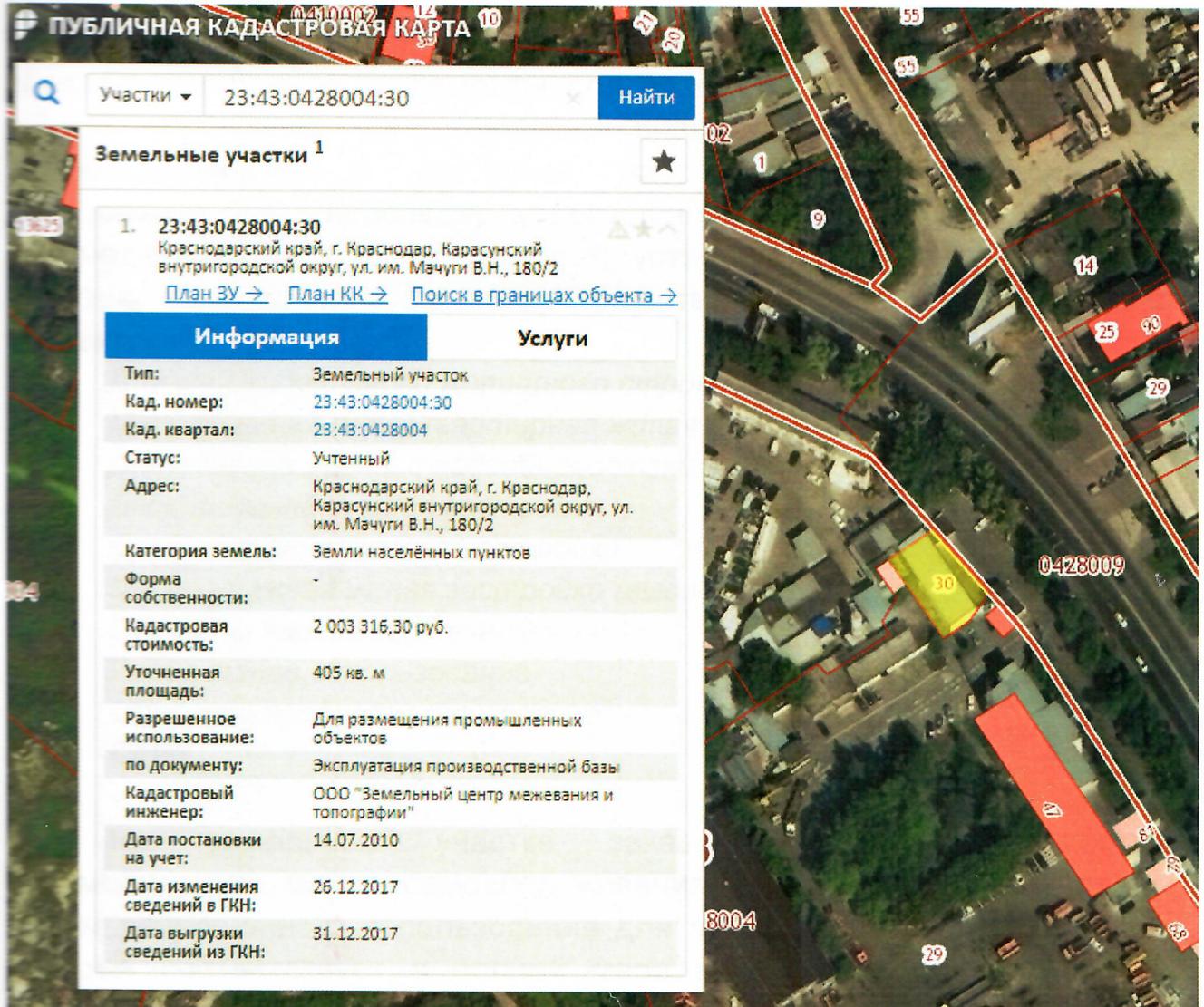
На рассматриваемом земельном участке КН 23:43:0428004:30 существует нежилое здание общей площадью 172.5 кв.м. Рассматриваемый земельный участок планируется использовать с условно разрешенным видом использования – объекты придорожного сервиса (размещение автомобильной мойки самообслуживания).

Размеры элементов генерального плана (ширина местных проездов, разрывы между зданиями и сооружениями и т. п.) приняты с учетом прокладки сетей инженерно-технического обеспечения в пределах проектируемой территории общего пользования с соблюдением нормативных санитарных и противопожарных разрывов.

| | | | | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|------|-------------------------|------|
| | | | | | | АСТ-0108/19-ОНПР | Лист |
| Изм. | К.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | 5 |

2.3 Характеристика участка

Согласно сведениям Росреестра разрешенное использование участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Мачуги В.Н., 180/2, КН 23:43:0428004:30 для размещения промышленных объектов.



Рассматриваемый земельный участок с северной стороны граничит с земельным участком КН 23:43:0428004:2 (разрешенное использование для размещения производственных зданий); с южной и западной – с земельным участком НК 23:43:0428004:29 (разрешенное использование для размещения промышленных объектов); с восточной – с земельным участком КН 23:43:0000000:13963 (разрешенное использование для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов).

Категория земель: земли населенных пунктов.

| | | | | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|------|-------------------------|------|
| | | | | | | АСТ-0108/19-ОНПР | Лист |
| Изм. | К.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | 6 |

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

Участок расположен в территориальной зоне ОД.2 – Общественно-деловые зоны местного значения.

Частью II Градостроительные регламенты, статьей 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.2.2.2 «Условно разрешенные виды использования» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются следующие виды разрешенного использования в Общественно-деловой зоне местного значения (ОД.2):

Для индивидуального жилищного строительства
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка
Для ведения личного подсобного хозяйства
Блокированная жилая застройка
Среднеэтажная жилая застройка
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Объекты гаражного назначения
Религиозное использование
Объекты придорожного сервиса
Связь

На земельном участке заказчик планирует разместить автомобильную мойку самообслуживания. Запрашиваемым условным видом разрешенного использования для данной территориальной зоны, который соответствует в полной мере планируемому использованию является: **Объекты придорожного сервиса** (*Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса*).

| | | | | | | | |
|------|------|------|-------|-------|------|-------------------------|------|
| | | | | | | АСТ-0108/19-ОНПР | Лист |
| Изм. | Куч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | 7 |

Частью II Градостроительные регламенты, статьёй 32 «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» п.2.2.3 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением территории в границах исторического поселения город Краснодар)» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, устанавливаются следующие параметры в Общественно-деловой зоне местного значения (ОД.2):

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м, максимальная площадь - не подлежит установлению;

2) 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);

3) 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;

4) максимальное количество надземных этажей зданий - 24;

5) максимальный процент застройки земельного участка - 60% (за исключением площади подземных парковок).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах исторического поселения город Краснодар не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Коммунальное обслуживание" (код 3.1) не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Коммунальное обслуживание" (код 3.1), не подлежат установлению.

Минимальные размеры земельных участков в целях образования земельных участков с единственным видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0) не подлежат установлению.

| | | | | | | | |
|------|-------|------|------|-------|------|-------------------------|------|
| | | | | | | АСТ-0108/19-ОНПР | Лист |
| Изм. | К.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | | 8 |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков, единственным видом разрешенного использования которых является вид "Земельные участки (территории) общего пользования" (код 12.0), не подлежат установлению.

2.4 Обеспечение соответствия объектов с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, техническим и строительным нормам и правилам

В границах рассматриваемого земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Мачуги В.Н., 180/2, КН 23:43:0428004:30, нет охранных зон. Транзитные инженерные коммуникации, проходящие по земельному участку, отсутствуют.

В непосредственной близости от участка водозаборов нет.

Для объекта капитального строительства на рассматриваемом земельном участке, а так же объектов капитального строительства на соседних земельных участках должны быть обеспечены требования СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий».

Объект капитального строительства на рассматриваемом земельном участке КН 23:43:0428004:30 не является опасным промышленным, технически сложным зданием, поэтому не представляет собой угрозу для жизни и здоровья граждан, не несет негативного воздействия на окружающую среду.

На земельном участке планируется расположение автомобильной мойки самообслуживания – объекты придорожного сервиса (размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса). Данное назначение земельного участка принято для обеспечения более равномерного расположения объектов придорожного сервиса внутри жилого района Карасунского внутригородского округа города Краснодара.

| | | | | | | | |
|------|-------|------|------|-------|------|-------------------------|------|
| | | | | | | АСТ-0108/19-ОНПР | Лист |
| Изм. | К.уч. | Лист | №док | Подп. | Дата | | 9 |

Проектируемое расположение объекта придорожного сервиса отвечает требованиям, предъявляемым в настоящее время к проектированию, а именно:

- максимально удовлетворит потребности в производстве работ по мойке автомобилей;
- максимально приблизит объект к потребителям его услуг.

При привязке автомобильной мойки самообслуживания к дорожной сети, принято во внимание то взаимодействие, которое может оказать создание станции на дорожное движение.

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования – объекты придорожного сервиса.

Выводы и рекомендации

Исходя из вышеизложенного, эксперт приходит к выводу о том, что запрашиваемый условный вид разрешенного использования - объекты придорожного сервиса, для размещения автомобильной мойки самообслуживания на земельном участке по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Мачуги В.Н., 180/2, КН 23:43:0428004:30, является допустимым. Использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и учета особых условий использования территорий, возможно.

| | | | | | | | |
|------|-------|------|-------|-------|------|-------------------------|------|
| | | | | | | АСТ-0108/19-ОНПР | Лист |
| Изм. | К.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | 10 |



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 09.02.2012 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи здания и земельного участка от 13.01.2012 г.

Субъект (субъекты) права:

Петрусенко Виталий Григорьевич, дата рождения: 18.10.1977 г. Место рождения: гор. Краснодар. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 03 05 №297562, код подразделения 232-003, дата выдачи 09.02.2004 г. Орган, выдавший документ: Управлением внутренних дел Карасунского округа города Краснодара Краснодарского края. Адрес постоянного места жительства: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Центральная, дом №8.

Вид права: собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Эксплуатация производственной базы. Площадь: 405 кв.м.

Адрес (местоположение):

Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им.Мачуги В.Н., 180/2

Кадастровый (или условный) номер:

23-43-0428004:30

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.02.2012 г. сделана запись регистрации № 23-23-01/010/2012-043

Регистратор:

/ Тунилова И. В. /



23-АК

641226

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 23.07.2010

Кадастровый номер 23:43:0428004:0:10

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 90952

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание пожарно-сторожевой охраны

1.2. Адрес (местоположение):

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Субъект Российской Федерации | край Краснодарский | |
| Район | | |
| Муниципальное образование | Тип | г |
| | наименование | Краснодар |
| Населенный пункт | Тип | тер |
| | наименование | Карасунский внутригородской округ |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | Тип | ул |
| | наименование | им. Мачуги В.Н. |
| Номер дома | 180/2 | |
| Номер корпуса | | |
| Номер строения | | |
| Литера | А | |
| Иное описание местоположения | | |

1.3. Основная характеристика Общая площадь , 172.5 , кв. м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: Нежилое

1.5. Этажность:

количество этажей 1, количество подземных этажей 0

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1948

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание: Кадастровый номер земельного участка 23:43:0428004:7. Согласно справке от 20.058.2010г. выданной Филиалом ГУП КК "Крайтехинвентаризация" по г.Краснодару, изменение площади

1.10. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

(наименование органа или организации)

Специалист-эксперт отдела
государственного учета объектов
капитального строительства Управления
Росреестра по Краснодарскому краю
(полное наименование должности)



Г. А. Поляков

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

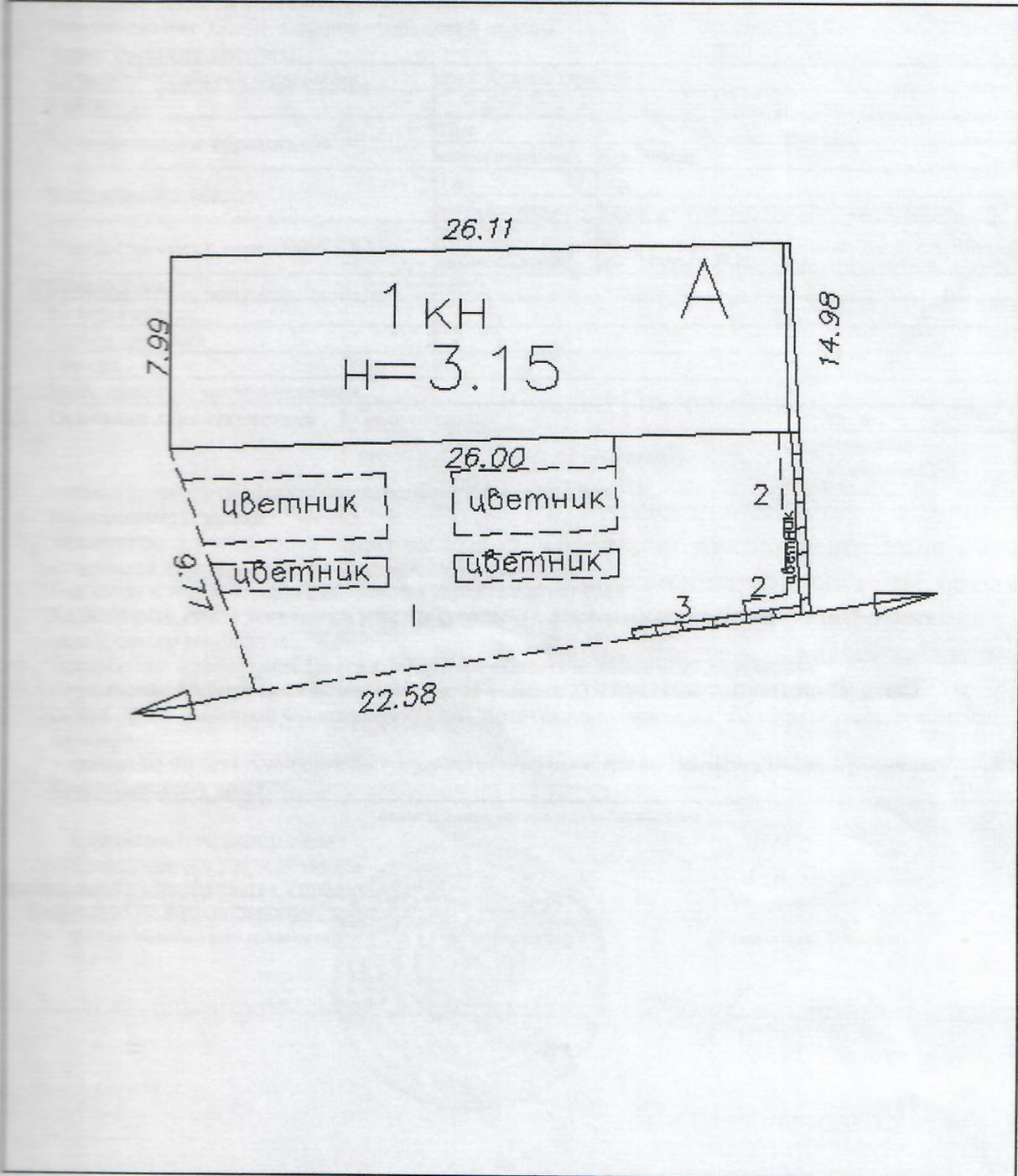
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 23:43:0428004:0:10

Инвентарный номер

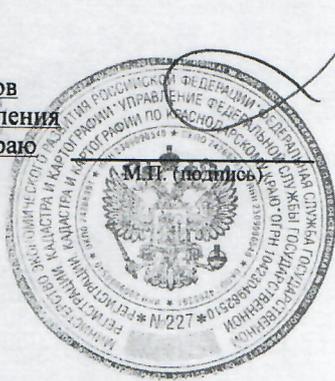
(ранее присвоенный учетный номер) 90952

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:270

Специалист-эксперт отдела
 государственного учета объектов
 капитального строительства Управления
 Росреестра по Краснодарскому краю
 (полное наименование должности)



Г. А. Поляков

(инициалы, фамилия)