

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 Минстроя 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 Минстроя 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: 23:43:0124041:3556;
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 23:43:0124041:3556, 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 23:43:0124041:3556 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 23:43:0124041:3556 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 23:43:0124041:3556 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.

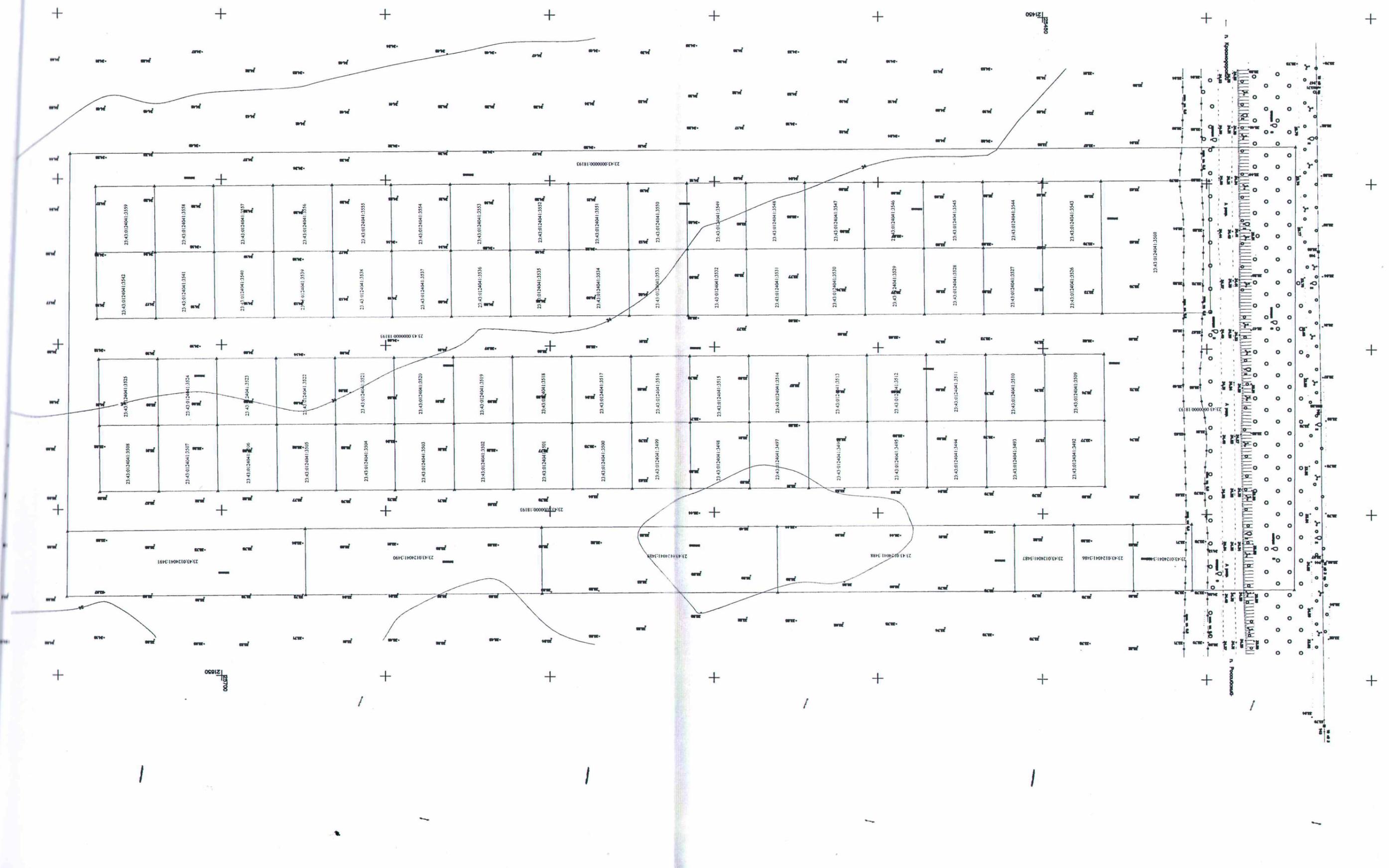
Приложение:

- 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



23-43-0124041-3490

23-43-0124041-3491

23-43-0124041-3490

23-43-0124041-3519

23-43-0124041-3489

23-43-0124041-3488

23-43-0124041-3487

23-43-0124041-3486

23-43-0124041-3485

23-43-0124041-3484

23-43-0124041-3483

23-43-0124041-3482

23-43-0124041-3481

23-43-0124041-3525

23-43-0124041-3524

23-43-0124041-3523

23-43-0124041-3522

23-43-0124041-3521

23-43-0124041-3520

23-43-0124041-3519

23-43-0124041-3518

23-43-0124041-3517

23-43-0124041-3516

23-43-0124041-3515

23-43-0124041-3514

23-43-0124041-3513

23-43-0124041-3512

23-43-0124041-3511

23-43-0124041-3510

23-43-0124041-3509

23-43-0124041-3542

23-43-0124041-3541

23-43-0124041-3540

23-43-0124041-3539

23-43-0124041-3538

23-43-0124041-3537

23-43-0124041-3536

23-43-0124041-3535

23-43-0124041-3534

23-43-0124041-3533

23-43-0124041-3532

23-43-0124041-3531

23-43-0124041-3530

23-43-0124041-3529

23-43-0124041-3528

23-43-0124041-3527

23-43-0124041-3526

23-43-0124041-3525

23-43-0124041-3524

23-43-0124041-3523

23-43-0124041-3522

23-43-0124041-3521

23-43-0124041-3520

23-43-0000000-18193

23-43-0000000-18193

23-43-0000000-18193

23-43-0000000-18193

23-43-0000000-18193

23-43-0000000-18193

23-43-0000000-18193

23-43-0124041-3509

23-43-0124041-3540

