

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

Заказчик: Иванов Даниил Павлович

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.

1775/2021-3

Директор

Начальник отдела



Д.С.Зайцев

Д.Е.Сечь

Краснодар 2023

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

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 разрешенных видов использования земельного участка:

«Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) данный вид предусматривает:

- размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

«Хранение автотранспорта» (код 2.7.1) данный вид предусматривает:

- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделени-

						1775/2021-3					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка					
Нач.отдела		Сечь Д.Е.			02.23				Стадия	Лист	Листов
Вед.спец.		Изыумская А.Е			02.23				П	1	20
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»					

нировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2016), СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», 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 23:43:0402017:1876, площадью 2475 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 116/2.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – *Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1).*

Согласно ПЗЗ, ст. 25, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) п.2.1.2. «Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-1, предусмотрены испрашиваемые условно разрешённые виды использования земельного участка, запрашиваемые Заказчиком:

✓ **Автомобильные мойки:** размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли (код 4.9.1.3).

										Лист
										3
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1775/2021-3				

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению;

максимальная площадь земельных участков—5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений—3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц—5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой—5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка, от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений—2.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений—12 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка—60%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Допускается размещать объекты только не выше IV класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на магистральные улицы.

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1775/2021-3			

✓ **Хранение автотранспорта:** размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9. (код 2.7.1).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь—не подлежит установлению;

максимальная площадь —15000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений—3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц—5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой—5 м;

расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ

									Лист
									5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1775/2021-3			

земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений—9.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка—60%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

5. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка—30%.

✓ **Ремонт автомобилей:** размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли (код 4.9.1.4).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков—не подлежит установлению;
максимальная площадь земельных участков—5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений—3 м;

в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц—5 м;

в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой—5 м.

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1775/2021-3			

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений—2.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений—12 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка—60%.
Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Допускается размещать объекты только не выше V класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на магистральные улицы.

Согласно ст.19 ПЗЗ, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0402017:1876, площадью 2475 кв.м, соответствует требованиям статьи 25 ПЗЗ п. 2.1.2. Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными ПЗЗ.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопо-

										Лист
										7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1775/2021-3				

жарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенными видами использования - «Автомобильные мойки», «Хранение автотранспорта», «Ремонт автомобилей», для земельного участка с КН 23:43:0402017:1876, площадью 2475 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 116/2, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ.

1.2 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар (решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020г. №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар») земельный участок с КН 23:43:0402017:1876, площадью 2475 кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 116/2, расположен в общественно-деловой зоне (многофункциональная общественно-деловая зона).

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

На земельном участке с кадастровым номером КН 23:43:0402017:1876, площадью 2475 кв.м, расположенным по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 116/2, расположено СТО из семи боксов.

						1775/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: подземная кабельная линия электропередач (0,4 кВ), сети теплоснабжения, сети связи, канализация.

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

Аэродром Краснодар (Пашковский).

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №50-П земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402017:1876 расположен в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0402017:1876 расположен в границах общей приаэродромной территории и границе 6-ой подзоны приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

С учетом наличия особых условий использования территории, возможно использование земельного участка в соответствии с испрашиваемыми условно раз-

						1775/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

решенными видами использования «Автомобильные мойки», «Хранение автотранспорта», «Ремонт автомобилей» с соблюдением требований ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований ст. 37 ПЗЗ.

Согласно сведениям ГИСОГД от 23.11.2021г №29/18064-1 рассматриваемый земельный участок расположен:

- в зоне объекта археологического наследия - Городище «ТЭЦ»; ✓
- в санитарно-защитной зоне для ООО «Гедон-Авто» (С-26, СВ-100, В-100, ЮВ-100, Ю-34, ЮЗ-75, З-100, СЗ-100 м); ✓
- в III поясе ЗСО артезианских скважин, водозабора. ✓

Согласно сведениям публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок расположен:

- в III поясе зоны санитарной охраны для водозаборной скважины № 30190 ООО «ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго» (ЗОУИТ 23:43:-6.1960); ✓
- в зоне санитарной охраны третьего пояса для водозаборной скважины № 13/438, 14/439 ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ 23:43-6.4036). ✓

Ограничения зон:

1. В границах третьего пояса зон санитарной охраны:

1.1. Выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

1.2. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

1.3. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

1.4. Запрещено размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод,

									Лист
									10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1775/2021-3			

при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

- в охранной зоне «КЛ-6 кВ ТП-280-ТП-340» (ЗОУИТ 23:43-6.4814);

- в охранной зоне «ВЛ-0,4 кВ ТП-280 (ЗОУИТ 23:43-6.5177);

- в охранной зоне ВЛ-35 кВ «КТЭЦ-ЦПП 1 и 2 цепи», входящей в состав электросетевого комплекса ПС-35/6 кВ «Центральная» с прилегающими ПС и ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.973);

- в охранной зоне ВЛ-110 кВ «Отпайка к ПС Восточная от ВЛ КТЭЦ-ХБК 1 и 2 цепи», входящая в состав электросетевого комплекса ПС-110/6-10 кВ «Восточная» с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.268).

Ограничения зон:

В охранных зонах ВЛ запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов прохо-

						1775/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

дов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

- в санитарно-защитной зоне для ООО «Гедон-Авто», расположенного по адресу: 350058, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Селезнева, 204 (ЗОУИТ 23643-6.1040).

Ограничения зоны:

В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных уча-

						1775/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		12

стков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемыми условно разрешенными видами использования «Автомобильные мойки», «Хранение автотранспорта», «Ремонт автомобилей» в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в границах общей приаэродромной территории и границе 6-ой подзоны приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в зоне объекта археологического наследия - Городище «ТЭЦ»; в III поясе ЗСО артезианских скважин, водозабора; в санитарно-защитной зоне для ООО «Гедон-Авто» (ЗОУИТ 23643-6.1040); в III поясе зоны санитарной охраны для водозаборной скважины № 30190 ООО «ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго» (ЗОУИТ 23:43:-6.1960); в зоне санитарной охраны третьего пояса для водозаборной скважины № 13/438, 14/439 ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ 23:43-6.4036); в охранный зоне «КЛ-6 кВ ТП-280-ТП-340» (ЗОУИТ 23:43-6.4814); в охранный зоне «ВЛ-0,4 кВ ТП-280 (ЗОУИТ 23:43-6.5177); в охранный зоне ВЛ-35 кВ «КТЭЦ-ЦПП 1 и 2 цепи», входящей в состав электросетевого комплекса ПС-35/6 кВ «Центральная» с прилегающими ПС и ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.973); в охранный зоне ВЛ-110 кВ «Отпайка к ПС Восточная от ВЛ КТЭЦ-ХБК 1 и 2 цепи», входящая в состав электросетевого комплекса ПС-110/6-10 кВ «Восточная» с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.268); в охранный зоне инженерных сетей: подземной кабельной линии электропередач (0,4 кВ), сети теплоснабжения, сети связи, канализации - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

						1775/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		13

Получение испрашиваемых условно разрешенных видов использования «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3), «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1), «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402017:1876, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, г. Краснодар, ул. Старокубанская, 116/2, 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».

1.5 Информация о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2020 г. N 2398 "Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий" автомобильные мойки, станции технического обслуживания и наземные гаражи относятся к объектам IV категории при наличии одновременно следующих критериев:

1) отсутствие выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух или наличие на объекте стационарных источников загрязнения окружающей среды, масса загрязняющих веществ в выбросах в атмосферный воздух которых не превышает 10 тонн в год, а также при отсутствии в составе выбросов веществ I и II классов опасности, радиоактивных веществ;

2) отсутствие сбросов загрязняющих веществ в составе сточных вод в централизованные системы водоотведения, другие сооружения и системы отведения и очистки сточных вод, за исключением сбросов загрязняющих веществ, образующихся в результате использования вод для бытовых нужд, а также отсутствие сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду.

						1775/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		14

На основании проекта санитарно-защитной зоны СТО и экспертного заключения от 25.07.2022г № ОИ-9026 установлено, что размеры санитарно-защитной зоны по совокупности всех факторов составляет:

- север (С) – 100 метров от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402017:1876;
- северо-восток (СВ) – 30 метров от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402017:1876;
- восток (В) – 0 метров от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402017:1876;
- юго-восток (ЮВ) – 0 метров от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402017:1876;
- юг (Ю) – 100 метров от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402017:1876;
- юго-запад (ЮЗ) – 100 метров от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402017:1876;
- запад (З) – 37 метров от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402017:1876;
- северо-запад (СЗ) – 65 метров от границы земельного участка с кадастровым номером 23:43:0402017:1876.;

Все вышесказанное позволяет говорить о том, что условно разрешенные виды деятельности «Автомобильные мойки», «Хранение автотранспорта», «Ремонт автомобилей» не повлекут за собой ухудшения гигиенического состояния атмосферы и не окажут существенного влияния на существующую в настоящее время экологическую ситуацию рассматриваемого района.

Таким образом, рекомендуемый размер СЗЗ обеспечивает достаточное уменьшение воздействия выбросов загрязняющих веществ рассматриваемых условно разрешенных видов деятельности «Автомобильные мойки», «Хранение автотранспорта», «Ремонт автомобилей», а также их физического воздействия (звукового давления) на качество атмосферного воздуха.

										Лист
										16
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1775/2021-3				

- в охранной зоне «ВЛ-0,4 кВ ТП-280 (ЗОУИТ 23:43-6.5177);
- в охранной зоне ВЛ-35 кВ «КТЭЦ-ЦПП 1 и 2 цепи», входящей в состав электросетевого комплекса ПС-35/6 кВ «Центральная» с прилегающими ПС и ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.973);
- в охранной зоне ВЛ-110 кВ «Отпайка к ПС Восточная от ВЛ КТЭЦ-ХБК 1 и 2 цепи», входящая в состав электросетевого комплекса ПС-110/6-10 кВ «Восточная» с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.268);
- в охранной зоне инженерных сетей: подземной кабельной линии электропередач (0,4 кВ), сети теплоснабжения, сети связи, канализации.

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

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность получения условно разрешенных видов использования земельного участка:

«Автомобильные мойки»:

- размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли (код 4.9.1.3).

«Хранение автотранспорта»:

- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.(код 2.7.1)

«Ремонт автомобилей»:

- размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли (код 4.9.1.4).

						1775/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		18

Приложения:

1. Карта-схема санитарно-защитной зоны.
2. Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар.
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.
4. Сведения ГИСОГД от 23.11.2021г. №29/18064-1.
5. Экспертное заключение от 25.07.2022г. № ОИ-9026.
6. Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 03.03.2022г. №78-19-2799/22 (копия).

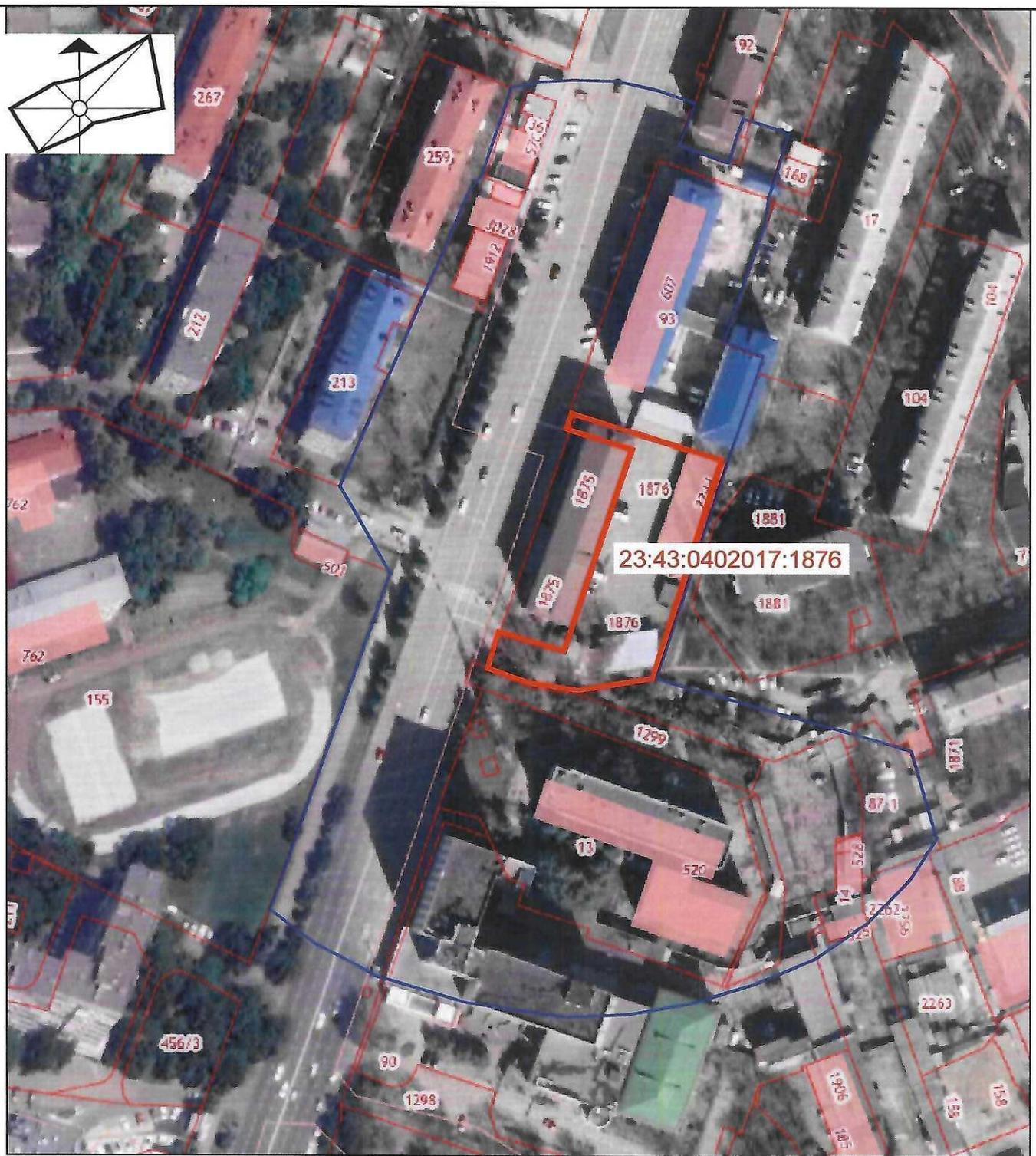
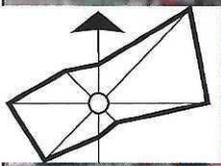
						1775/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		19

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику **Иванову Даниилу Павловичу**, юридическим лицом (МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г.Краснодар), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования «Автомобильные мойки», «Хранение автотранспорта», «Ремонт автомобилей», возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в границах общей приаэродромной территории и границе 6-ой подзоны приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в зоне объекта археологического наследия - Городище «ТЭЦ»; в III поясе ЗСО артезианских скважин, водозабора; в санитарно-защитной зоне для ООО «Гедон-Авто» (ЗОУИТ 23643-6.1040); в III поясе зоны санитарной охраны для водозаборной скважины № 30190 ООО «ЛУКОЙЛ-Кубаньэнерго» (ЗОУИТ 23:43:-6.1960); в зоне санитарной охраны третьего пояса для водозаборной скважины № 13/438, 14/439 ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ 23:43-6.4036); в охранный зоне «КЛ-6 кВ ТП-280-ТП-340» (ЗОУИТ 23:43-6.4814); в охранный зоне «ВЛ-0,4 кВ ТП-280 (ЗОУИТ 23:43-6.5177); в охранный зоне ВЛ-35 кВ «КТЭЦ-ЦПП 1 и 2 цепи», входящей в состав электросетевого комплекса ПС-35/6 кВ «Центральная» с прилегающими ПС и ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.973); в охранный зоне ВЛ-110 кВ «Отпайка к ПС Восточная от ВЛ КТЭЦ-ХБК 1 и 2 цепи», входящая в состав электросетевого комплекса ПС-110/6-10 кВ «Восточная» с прилегающими ВЛ (ЗОУИТ 23:43-6.268); в охранный зоне инженерных сетей: подземной кабельной линии электропередач (0,4 кВ), сети теплоснабжения, сети связи, канализации).

						1775/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		20



Условные обозначения

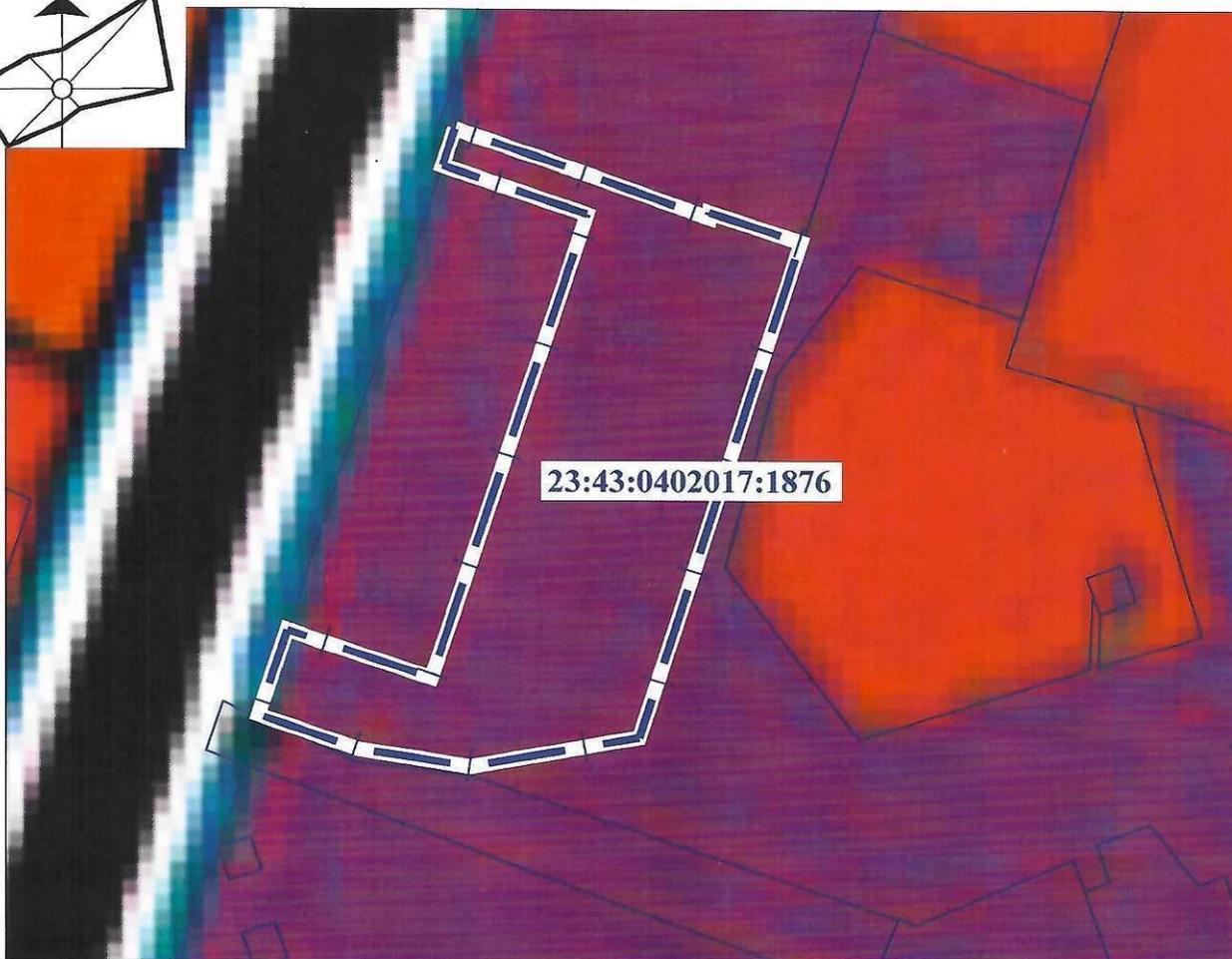
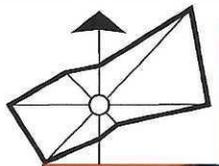


граница земельного участка



граница санитарно-защитной зоны

						1775/2021-3		
						Приложение 1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	ЛИСТ	ЛИСТОВ
					02.23	3	1	
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				02.23	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Вед.спец.	Изюмская А.Е.							
Карта-схема санитарно-защитной зоны								



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны

 многофункциональная общественно -деловая зона

Жилые зоны

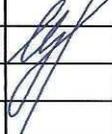
 зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более)

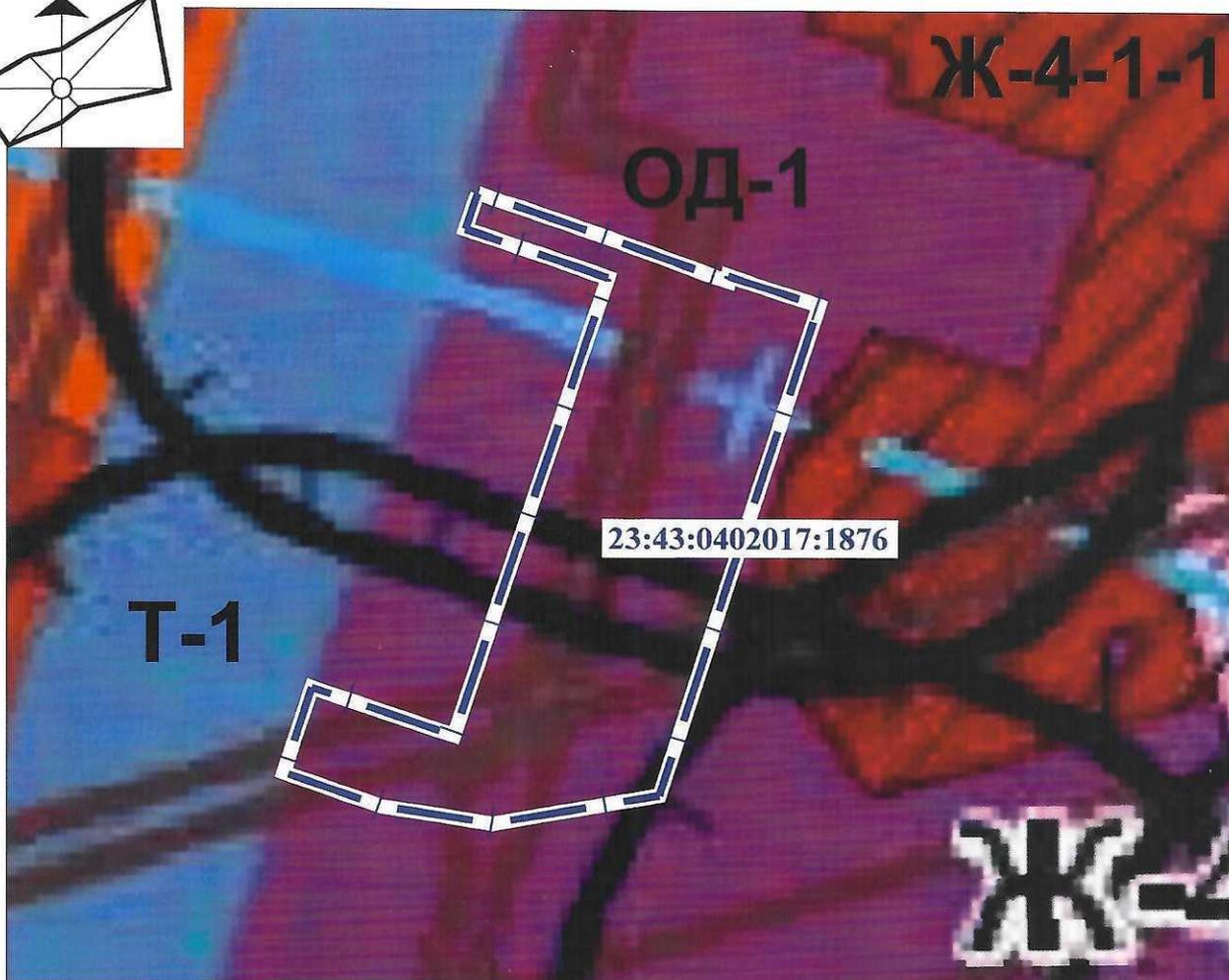
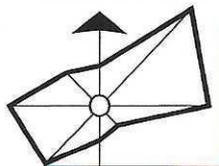
Объекты местного значения

Транспортная инфраструктура

Автомобильный транспорт

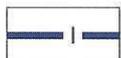
 магистральные улицы общегородского и районного значения

						1775/2021-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				02.23	стадия	лист	
Вед. спец.	Изюмская А.Е.				02.23	3	2	
						Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

Общественно-деловые зоны

 ОД-1. Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения

Жилые зоны

 Ж-4-1-1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами вдоль магистральных въездных маршрутов

Зоны транспортной инфраструктуры

 Т-1. Зона транспортной инфраструктуры

						1775/2021-3		
						Приложение 3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				02.23	стадия	лист	
Вед.спец.	Изыумская А.Е.				02.23	3	3	
						Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"