

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.

Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский
внутригородской округ, ул. Ярославская, 122/2
кадастровый номер 23:43:0128003:54

Рассматриваемый кадастровый квартал расположен на сложившейся территории и имеет сформированный характер застройки, состоящей преимущественно из объектов коммунально-складского назначения, объектов образовательной деятельности, а также объектов общественно-делового назначения что позволяет использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым видом разрешенного использования, не оказывая негативного влияния на объекты находящиеся в рассматриваемом кадастровом квартале.

Идентификация планируемого к размещению здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

- 1) назначение – Магазины;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - С0;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - нет;
- 7) уровень ответственности – нормальный.
- 8) Класс санитарной защиты согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"- планируемый в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования объект капитального строительства не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для рассматриваемого земельного участка не устанавливаются.

- 1) назначение – Деловое управление;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;

									Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата					2

- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - С0;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей - нет;
- 7) уровень ответственности – нормальный.

8) Класс санитарной защиты согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"- планируемый в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования объект капитального строительства не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны для рассматриваемого земельного участка не устанавливаются.

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории). Статья 37 решения городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар». До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны (далее -- Федеральный закон)), архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полётов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, в границах указанных в части 1 статьи 4 Федерального закона приаэродромных территорий или указанных в части 2 статьи 4 Федерального закона полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов.

Земельный участок полностью расположен в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1).

- 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта;
- 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=100.00 м – 104.85 м в Балтийской системе высот 1977 года;
- 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 0,03 МГц – 300 МГц, 329 МГц – 335 МГц, 740 МГц – 1215 МГц, 2700 МГц – 2900 МГц, 26500 МГц – 40000 МГц;
- 4) Размещение любых объектов/сооружений, превышающих разрешенную максимальную высоту строения, допускается при наличии одобрения Кубанского центра ОВД филиала «Аэронавигация Юга» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД» по предоставлению застройщиком заключения об отсутствии влияния планируемого к размещению объекта/сооружения на безопасность полетов и работу средств радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи, выдаваемого научной организацией гражданской авиации.

										Лист
										3
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата						

Земельный участок частично расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины. Зона ограничений от химического загрязнения. Проект организации зон санитарной охраны новых скважин от 02.04.2009. Запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны кустов 1-8 и водозабора "Новосеверный". Протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 17.07.2007 №32. Запрещается строительство любых загрязняющих предприятий, сброс неочищенных стоков.

Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне предприятий. Санитарно-защитная зона для объекта: производственно-складская база ООО "Ника" с размещением автомойки на 4 поста. Зона с реестровым номером 23.43-6.3675, Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории: Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зоны для объекта: производственно- складская база ООО "НИКА" с размещением автомойки на 4 поста; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; Срок действия: с 2021-07-28; реквизиты документа-основания: решение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека "Об установлении границ санитарно-защитной зоны для объекта: производственно-складская база ООО "НИКА " с размещением автомойки на 4 поста, расположенная по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Грибоедова, 4 (кадастровый номер ЗУ 23:43:0128003:16)" от 25.05.2021 № 23-00-03/19-8070- 2021 выдан: Решение Федеральной службы по надзору в сфере прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю; Содержание ограничения (обременения): 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 участков 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.

Решение заместителя главного государственного санитарного врача по Краснодарскому краю об установлении границ санитарно-защитной зоны для производственно-складской базы ООО "НИКА" от 25.05.2021 №23-00-03719-8070-2021, санитарно- эпидемиологическое заключение управления Роспотребнадзора по КК от 30.04.2021 №23.КК.03.000.Т.000439.02.21,23.КК03.000.Т.001098.04.21: приложение к санитарно-эпидемиологическим заключениям от 25.02.2021 №23.КК.03.000.Т.000439.02.21, от 30.04.2021 №23.КК.03.000.Т.001098.04.21, письмо управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по КК от 02.03.2021 №23-00-03/16-3582-2021, от 18.05.2021 №23-00-03/16-7640-2021. Владелец: ООО "Ника".

Через земельный участок проходит радиорелейная линия. Эксплуатация радиоэлектронных средств радиорелейной линии "Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Дзержинского, дом 36, здание ЦДП, ОРС-9А-Краснодарский край, Динской р- н, Южный п, ул. Мира, д. 72, УРС-9". Высота фазового центра антенны радиорелейной линии от

										Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата						4

поверхности земли на станции "ОРС-9А " 45 метров, на станции "УРС-9" 50 метров. Разрешение на использование радиочастот или радиочастотных каналов Федеральной службы по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор) от 02.01.2019 N849- рчс-18-0099, письмо ООО "Газпром трансгаз Краснодар" от 22.11.2019 N 30/0210/3522. Владелец: ООО "Газпром трансгаз Краснодар".

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории: Зона санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал". Ограничение: Содержание ограничений: 1. Необходимо выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. 2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Роспотребнадзором. 3. Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. 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 ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. 3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Размеры рассматриваемого земельного участка соответствуют градостроительным регламентам установленных для видов разрешенного использования Магазины (код 4.4); Деловое управление (код 4.1) в зоне размещения производственных объектов V класса опасности (П-4).

Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства установленными для зоны размещения производственных объектов V класса опасности (П-4).

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 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.

Использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – Магазины (код 4.4); Деловое управление (код 4.1) не влечет за собой загрязнение почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, атмосферного воздуха и не оказывает негативного воздействия на окружающую среду.

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – Магазины (код 4.4); Деловое управление (код 4.1) не окажет негативного воздействия на окружающую среду, с соблюдением требований федерального закона "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" от 22.07.2008 N 123-ФЗ; "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

									Лист
									5
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата					

Вывод: Исходя из вышеизложенного, использование земельного участка расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 122/2, кадастровый номер 23:43:0128003:54 в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, а именно – Магазины (код 4.4); Деловое управление (код 4.1) соответствует требованиям технических регламентов, в том числе Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федеральному закону от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям СНиПов (СП 42.13330.2016* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2016), СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений» (СП 112.13330.2011)); СанПиНа 2.2.112.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты", не оказывает негативного воздействия на окружающую среду и соответствует ограничениям использования земельного участка с учетом расположения земельного участка в: приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 4 (сектор 2 часть 1); 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины; 3 поясе зоны санитарной охраны кустов 1-8 и водозабора "Новосеверный"; санитарно-защитной зоне предприятий. Санитарно-защитная зона для объекта: производственно-складская база ООО "Ника" с размещением автомойки на 4 поста; охранной зоне радиорелейной линии; зоне санитарной охраны границы 3-го пояса Ново-Северного водозабора ООО "Краснодар Водоканал".

Руководитель: _____



12.01.2023

МП