

КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ
МУП УКС
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА

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 учетом наличия зон с особыми условиями использования
территории, и содержащее информацию о предполагаемом
уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на
окружающую среду на земельном участке по адресу:
г. Новокубанск, пер. Линейный, 9**

2138-920-3

г. Новокубанск

2020 г.

размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых объектов.

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 584 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:3625, расположенного по адресу: г. Новокубанск, пер. Ланский, 9, с соблюдением технических регламентов, СП, заключения разработанного МУП УКС Новокубанского района, в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, земельного участка или объекта капитального строительства, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление в комиссию.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 584 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:3625, расположенного по адресу: г. Новокубанск, пер. Ланский, 9, является:

- определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СП, с учетом особых условий использования территории и содержащие информацию

Согласно ПЗЗ, ст. 40 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны», данный земельный участок относится к градостроительной зоне Ж-1А - зона застройки индивидуальными жилыми домами, которая выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов с минимально разрешенным набором услуг местного значения. В данной градостроительной зоне у рассматриваемого земельного участка не установлен основной вид разрешенного использования, но при этом, градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1А, предусмотрен испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» с кодом 4.4, запрашиваемый Заказчиком. Указанный условно разрешенный вид использования земельного участка позволяет размещать магазины, где возможно размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых объектов.

Согласно ст. 38 ПЗЗ, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 40 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. Для условно разрешенного вида использования земельного участка с кодом вида – 4.4, установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры

Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

2138-920-3

Лист

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 настоящих Правил.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования – «Магазины», для земельного участка с площадью 584 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:3625, расположенного по адресу: г. Новокубанск, пер. Линейный, 9, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ, не окажет негативное воздействие на окружающую среду, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент 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 Новокубанского городского поселения

Согласно схеме функционального зонирования территории Новокубанского городского поселения, земельный участок с площадью 584 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:3625, расположенный по адресу: г. Новокубанск, пер. Линейный, 9, расположен в жилой зоне «Ж», с целевым направлением для объектов индивидуального жилищного строительства – «Ж-А», с неустановленным разрешенным видом использования.

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

На земельном участке с площадью 584 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:3625, расположенном по адресу: г. Новокубанск, пер. Линейный, 9, нет объектов капитального строительства, кроме трех полуразрушенных строений, подлежащих сносу. В дальнейшем предусматривается возведение здания (новое строительство) – здание магазина.

**1.4 Сведения об ограничения использования земельного участка,
наличия зон с особыми условиями использования территории**

В соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Новокубанского городского поселения № ГИСОГД 0511 09 20, земельный участок с площадью 584 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:3625, расположенный по адресу: г. Новокубанск, пер. Линейный, 9, находится в границе 3 пояса водозабора, в границе максимального стока 0,5% обеспеченностью р. Кубань.

В соответствии с Водным Кодексом Российской Федерации (от 03.03.06 г. №74 ФЗ) и Федеральным законом от 30.03.1999г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», в 3-ем поясе водозабора предусматриваются следующие мероприятия:

- выявление, ликвидация всех бездействующих, старых или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность загрязнения водоносного горизонта;

					
Изм.	Кол.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

2138-920-3

Лист

7

- регулирование любого нового строительства и бурения новых скважин при обязательном согласовании местными органами санитарного надзора, геологического контроля и регулирования использования и охране вод;

- запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр, могущей привести к загрязнению водоносного горизонта;

- своевременное выполнение мероприятий по санитарной охране поверхностных водотоков, гидравлически связанных с используемым водоносным горизонтом;

- запрещение размещения накопителей промстоков, шламохранилищ, складов ГСМ, складов ядохимикатов и минеральных удобрений, крупных птицефабрик и животноводческих комплексов.

В соответствии с частичным нахождением земельного участка (не более 1/3 участка) в границе максимального стока 0,5% обеспеченностью р. Кубань, а также с законодательством в области охраны окружающей среды и законодательством по защите населения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, необходимо соблюдать комплекс защитных мероприятий от затопления.

Кроме гидроизоляции фундаментов сооружений, требуется организация водоотлива из строительных котлованов и траншей. На большинстве строительных площадок требуется искусственное повышение территории (отсыпка) на 2 и более метров.

Из защитных мероприятий необходимо предусмотреть спрямление и укрепление бортов и днищ русел рек, на наиболее активно размываемых участках и предусмотреть, как минимум, обязательное обвалование русел рек.

При выборе фундаментов зданий и сооружений в областях развития глинистых отложений, следует учитывать сильные колебания уровня

грунтовых вод и связанные с этим изменения характеристик глинистых оснований ведущих к деформациям сооружений. В связи с вышеизложенным при строительстве рекомендуется устройство фундаментов на свайных основаниях, размещение на первом и цокольных этажах нежилых помещений, обязательное страхование имущества.

В пределах зоны затопления устанавливаются:

- минимальная высота цоколя жилого дома - 1.5 м;
- подсыпка территории;
- отсутствие жилых помещений в жилых домах этажностью свыше одного

при высоте цоколя менее 1.5 м в объеме первого этажа.

С учетом наличия особых условий использования территории, при условии соблюдения всех вышеперечисленных требований для охранных и защитных зон, а также получения согласования технических служб ответственных за ведение работ в охранных и защитных зонах, то возможно использование данного земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины».

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины» (код 4.4), для земельного участка с площадью 584 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:3625, расположенного по адресу: г. Новокубанск, пер. Линейный, 9, с учетом наличия особых условий использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

2138-920-3

Лист

9

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с площадью 584 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:3625, расположенный по адресу: г. Новокубанск, пер. Линейный, 9, находится в центральной части г. Новокубанска. С востока данный земельный участок граничит с участком: КН 23:21:0401010:3626 (ул. Лермонтова, 64), с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства, с объектом капитального строительства – индивидуальный жилой дом. С юга данный земельный участок граничит с ул. Лермонтова. С запада данный земельный участок граничит с пер. Линейный. С севера данный земельный участок граничит с участком: КН - без номера (пер. Линейный, 7), с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства, с объектом капитального строительства – индивидуальный жилой дом.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Красная линия в границах земельного участка, не утверждена.

На данный момент в границах земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства, кроме трех полуразрушенных строений, которые подлежат сносу.

Участок расположен в пределах границ Новокубанского городского поселения.

Участок расположен в границе 3 пояса водозабора, в границе максимального стока 0,5% обеспеченностью р. Кубань.

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

					
№	Кол.	Лист	Ледок	Подп.	Дата

2138-920-3

Лист

10

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность получения условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины» (код 4.4), где возможно размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых объектов.

Приложения:

1. Выписка СРО.
2. Топографическая съемка земельного участка М1:500.
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Новокубанского городского поселения.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ

подтверждает, что земельный участок с площадью 584 кв.м, с кадастровым номером 23:21:0401010:3625 расположенный по адресу: г. Новокубанск, пер. Линейный, 9, с не установленным видом разрешенного использования, и с испрашиваемым видом условно разрешенного вида использования «Магазины» (код 4.4), где возможно размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых объектов не несет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов, в том числе Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»,

Федеральному закону от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», требованиям СП и возможно его использование с учетом наличия особых условий использования территории, при условии соблюдения всех вышеперечисленных требований для охранных и защитных зон, а также получения согласования технических служб ответственных за ведение работ в охранных и защитных зонах.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

26.03.2020

(дата)

162

(номер)

Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация
(Союз "РОПК" СРО)
(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку
проектной документации
(вид саморегулируемой организации)

Россия, 350000, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 68, оф. 201, <http://www.sropk.ru/>,
info@sropk.ru

(адрес места нахождения саморегулируемой организации, адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", адрес электронной почты)

СРО-П-034-12102009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана: Муниципальное унитарное предприятие "Управление капитального строительства
Новокубанского района"

(фамилия, имя (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1 Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Муниципальное унитарное предприятие "Управление капитального строительства Новокубанского района" МУП "УКС Новокубанского района"
1.2 Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2343009940
1.3 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1162372050983
1.4 Адрес места нахождения юридического лица	Российская Федерация, 352240, Краснодарский край, г. Новокубанск, ул. Советская, д. 82
1.5 Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1 Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	175
2.2 Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	18.11.2010
2.3 Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	18.11.2010, Протокол №45

2.4 Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	18.11.2010
2.5 Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	-
2.6 Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	-
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1 Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса:	
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	18.11.2010
в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	-
в отношении объектов использования атомной энергии	-
3.2 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:	
а) первый	<input checked="" type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более.
3.3 Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:	
а) первый	<input type="checkbox"/> не превышает 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.
б) второй	<input type="checkbox"/> не превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
в) третий	<input type="checkbox"/> не превышает 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.
г) четвертый	<input type="checkbox"/> составляет 300 000 000 (Триста миллионов) рублей и более.
4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:	
4.1 Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	Отсутствует
4.2 Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Отсутствует

Директор



В.Н. Малюк

Выкопировка фрагмента карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки новокубанского г/п



Территориальные зоны

Жилые зоны	
Ж-1А	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-СЗ	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами с ограниченной застройкой и многоквартирными домами
Общественно-деловые зоны	
ОД-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
Зоны рекреационного назначения	
Р-1	Зона рекреационного назначения
Условные обозначения	
	Граница максимального стока 0,5% обеспеченности по Кубани
	Категориальные зоны и существующие
	Граница 0,5% стока водосбора
	Граница максимального стока 3% обеспеченности по Кубани