ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельных участков, расположенных по
адресу: Краснодарский край, Новокубанский район, город Новокубанск,
улица Коммунаров, дом 36, а также Краснодарский край, Новокубанский
район, город Новокубанск, улица Коммунаров, 36 А, в соответствии с
запрашиваемым условно разрешенным видом использования «магазины»,
в том числе части соблюдения требований технических регламентов,
СНиПов, с учетом наличия зон с особыми условиями использования

территории и содержащее информацию о предполагаемом уровне
негативного воздействия на окружающую среду

Следующие земельные участки:

* общей площадью 1081 кв. м., с кадастровым номером 23:21:0401013:940, расположенный по адресу: Краснодарский край, Новокубанский район, город Новокубанск, улица Коммунаров, дом 36;
* общей площадью 174 кв. м., с кадастровым номером 23:21:0401013:941, расположенный по адресу: Краснодарский край, Новокубанский район, город Новокубанск, улица Коммунаров, 36 А, согласно Правил землепользования и застройки территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края (далее по тексту - ПЗЗ), утвержденных решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 01 августа 2014 года № 585 (с изменениями от 29 июля 2022 года № 397, от 25 ноября 2022 года № 429, от 27 января 2023 года № 449, от 17 марта 2023 года № 470), расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий

формирования жилых районов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В зонах застройки индивидуальными жилыми домами могут размещаться магазины.

Согласно ПЗЗ, ст. 40 «Градостроительные регламенты. Общественноделовые зоны», в данной градостроительной зоне у вышеуказанных земельного участков установлены следующие основные виды разрешенного

использования: «для индивидуального жилищного строительства» с кодом (2.1), и «для строительства и эксплуатации торгового павильона», но при этом градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1, предусмотрен испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельных участков «магазины» с кодом (4.4).

Указанный условно разрешенный вид использования земельного участка позволяет размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

2

Для данной зоны предусмотрены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка с разрешенным видом использования - магазины, код (4.4):

1. Предельные размеры земельных участков: максимальная площадь - 8500 кв.м.; минимальная площадь - 300 кв.м, для вновь образуемых незастроенных земельных участков, 100 кв.м, для существующей застройки, минимальная ширина вдоль фронта улицы - 12 м. для вновь образуемых земельных участков, и 6 м. для существующих.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.: от передней границы в новых микрорайонах — 5 метров, в застроенной территории - по существующей линии застройки; от боковой границы при блокировке - 0 м. в иных случаях -3 м.; от задней границы - при блокировке - 0 м. в иных случаях - 3 м.
3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства: максимальный показатель этажности основных зданий - 3 этажа; максимальная высота основных зданий до 20 м.; максимальный показатель процента застройки - 70%.
4. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются. Требования по обеспечению безопасности не установлены.

Земельные участки:

* общей площадью 1081 кв. м., с кадастровым номером 23:21:0401013:940, расположенный по адресу: Краснодарский край, Новокубанский район, город Новокубанск, улица Коммунаров, дом 36;
* общей площадью 174 кв. м., с кадастровым номером 23:21:0401013:941, расположенный по адресу: Краснодарский край, Новокубанский район, город Новокубанск, улица Коммунаров, 36 А, соответствуют требованиям предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 44 ПЗЗ.

В связи с вышеизложенным, получение испрашиваемого условно- разрешенного вида использования «магазины», с кодом (4.4) для вышеуказанных земельных участков, не окажет негативное воздействие на окружающую среду, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 - ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от-30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сроруйсений».

Кадастровый инженер
18.10.2023 г.

{(ИА.В. Ивахненко