

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

## **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.**

**1591/2022-3**

Краснодар 2022

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

Заказчик: Аббясева Наталья Николаевна

## 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.

1591/2022-3

Директор

Начальник отдела



Д.С.Зайцев

Д.Е.Сечь

Краснодар 2022

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

От 27.12.2022г. № 22/405-1591

### 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 разрешенного вида использования земельного участка:

«Осуществление религиозных обрядов»:

- размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) (код 3.7.1).

						<b>1591/2022-3</b>			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Нач.отдела		Сечь Д.Е.			12.22	Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Спец.1-й кат.		Изюмская А.Е.			12.22		П	1	11
						<b>МБУ «Институт Горкадастрпроект»</b>			

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 322 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108020:19798, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано проектной организацией МБУ «Институт Горкадастрпроект», 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 о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в комиссию.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 322 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0108020:19798, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, 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 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов (СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка 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.

						<b>1591/2022-3</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2



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—3.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений—40 м.

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

6. Минимальный процент озеленения земельного участка—30%.

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.

						1591/2022-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0108020:19798, площадью 322 кв. м, соответствует требованиям статьи 25 ПЗЗ п. 1.4.2. 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, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования – **Осуществление религиозных обрядов**, для земельного участка с КН 23:43:0108020:19798, площадью 322 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, 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 23:43:0108020:19798, площадью 322 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, расположен в жилой зоне (зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)).

						1591/2022-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5



С учетом наличия особых условий использования территории, возможно использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Осуществление религиозных обрядов» с соблюдением требований ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований ст. 37 ПЗЗ.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок расположен:

- в III поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №34-К общества с ограниченной ответственностью "Варрос" (расположенной по адресу: г. Краснодар, пос.Березовый, ул.им.Профессора Рудакова, д.65) (ЗОУИТ 23:43-6.1860).

Ограничения зоны:

В соответствии с главой III СанПин 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" в границах третьего пояса зоны санитарной охраны:

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

3.2. 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;

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

3.4. 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, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от

						1591/2022-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

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.

4. 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.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Осуществление религиозных обрядов» в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в III поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №34-К общества с ограниченной ответственностью "Варрос" (ЗООУИТ 23:43-6.1860); в охранной зоне инженерных сетей: канализации напорной - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0108020:19798, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, 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».

						1591/2022-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8



**Приложения:**

1. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.
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 02.12.2022г. № 29/17880-1(копия).
5. Выписка из ЕГРН от 23.11.2022г. № КУВИ-001-/2022-205153724 (копия).

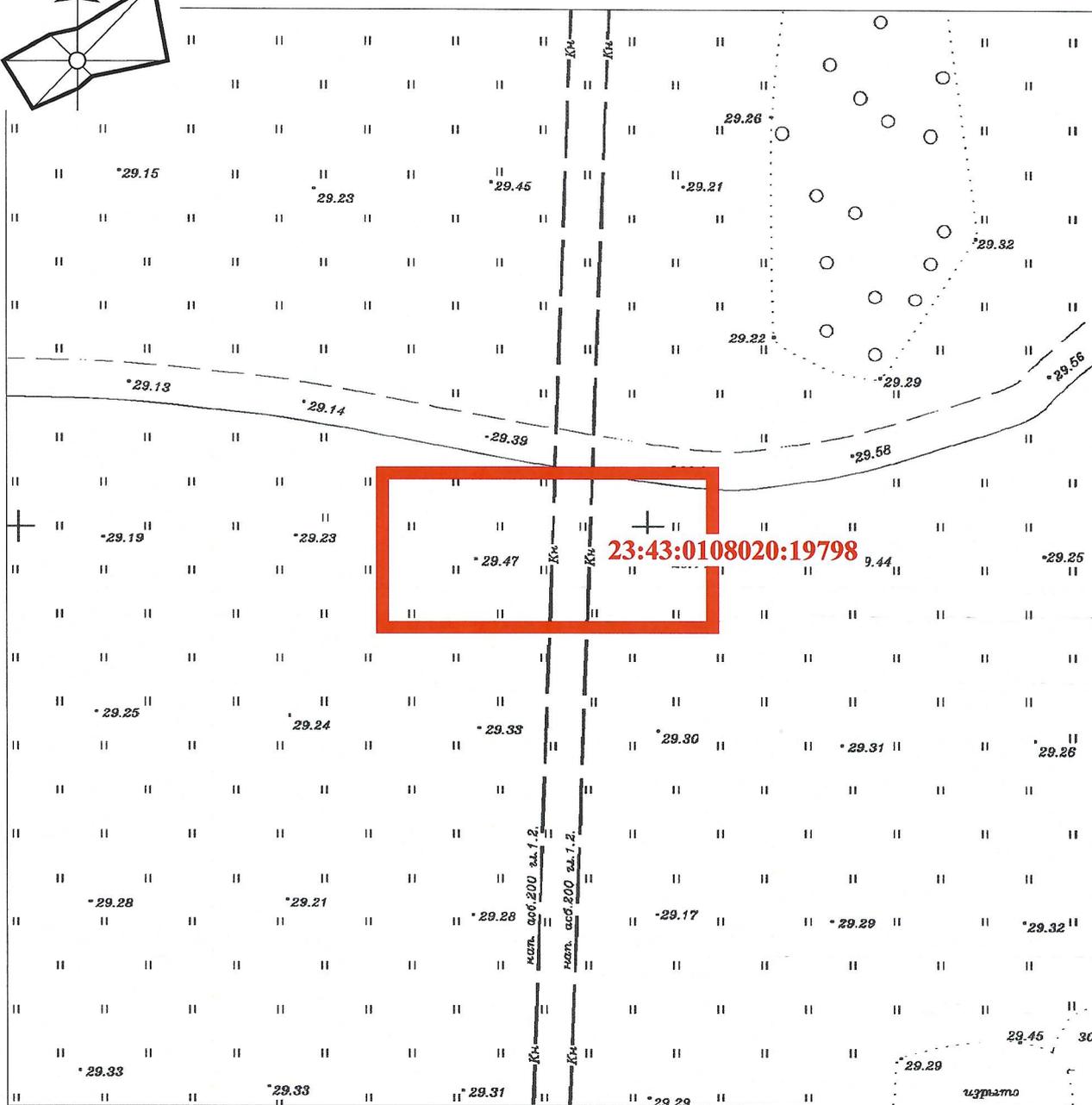
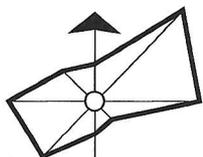
						<b>1591/2022-3</b>	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

## Вывод:

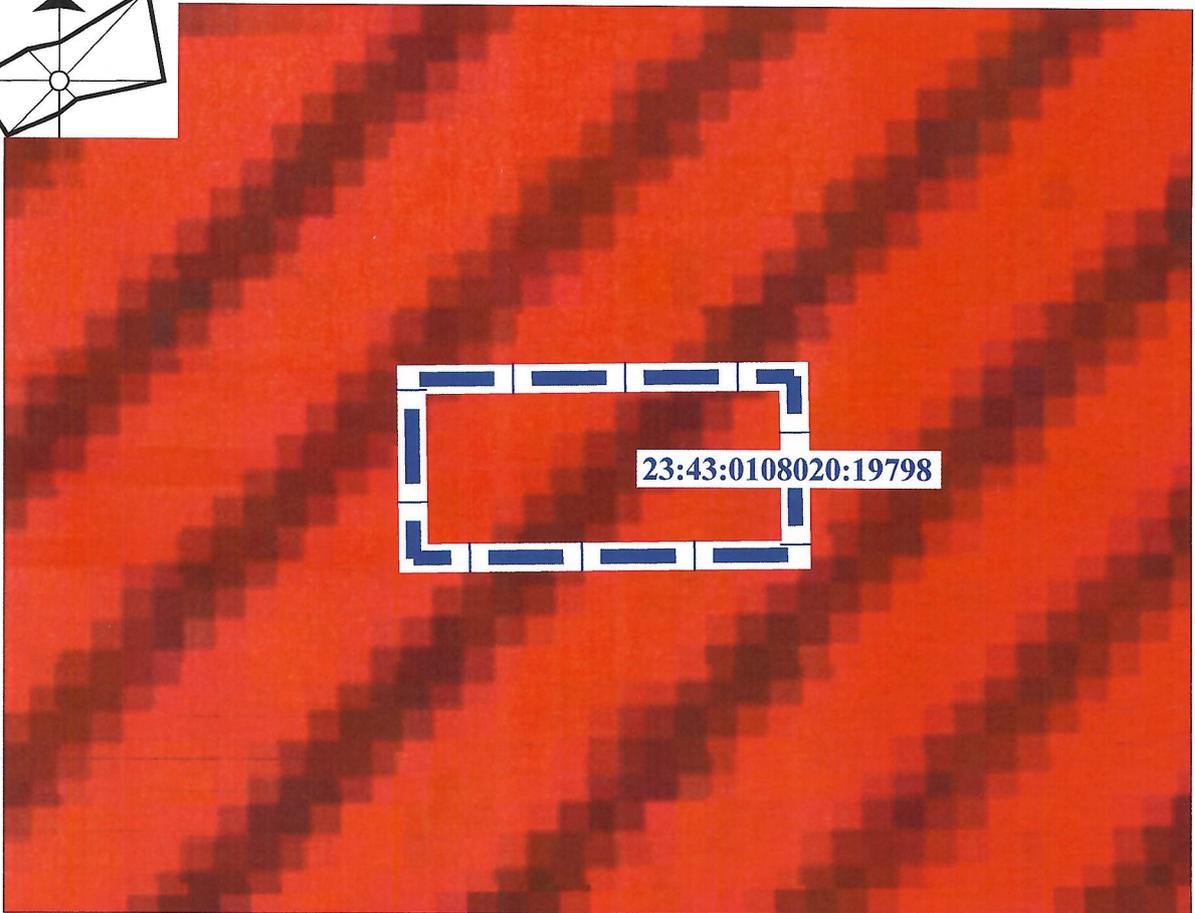
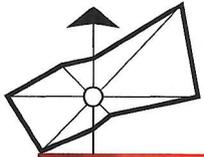
Настоящее заключение выдано, заказчику – **Аббясевой Наталье Николаевне**, юридическим лицом (МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г. Краснодар), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно - строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Осуществление религиозных обрядов», возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в III поясе зоны санитарной охраны водозаборной скважины №34-К общества с ограниченной ответственностью "Варрос" (ЗОУИТ 23:43-6.1860); а так же в охранной зоне инженерных сетей: канализации напорной).

									Лист
									11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1591/2022-3			

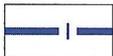


						1591/2022-3		
						Приложение 1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						стадия	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				12.22	3	1	
Спец.1-й кат.	Измюская А.Е.				12.22	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500								



### Условные обозначения

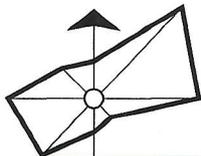
#### Границы

 граница земельного участка

#### Жилые зоны

 зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

						1591/2022-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				12.22	стадия	лист	
						3	2	
Спец. 1й кат.	Изюмская А.Е.				12.22	Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"



**Ж-4**



**23:43:0108020:19798**

### Условные обозначения

#### Границы



граница земельного участка

#### Жилые зоны



Ж-4. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (высотой здания не более 63 метров)

						1591/2022-3		
						Приложение 3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						стадия	лист	
Нач.отдела		Сечь Д.Е.			12.22	3	3	
Спец. 1й кат.		Изиумская А.Е.			12.22	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
						Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		