



ЗАКЛЮЧЕНИЕ №22/5

о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, содержащее информацию о предполагаемом уровне негативного воздействия на окружающую среду

объект: земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1180, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Береговая, 142/5,

Директор



К.Н. Филиппов

16.05.2022

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Раздел 1. Пояснительная записка</i>	3
1.1 Введение	3
1.2 Существующее положение	4
1.3 Проектное предложение	5
1.4 Обоснование соблюдения требований технических регламентов	7
1.5 Выводы	13
<i>Раздел 2. Графическая часть</i>	14
Схема планируемой застройки земельного участка, М1:500	15

Раздел 1. Пояснительная записка

1.1 Введение

Целью данного заключения является получение государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

В соответствии с п. 3 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ «изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов».

В соответствии с Решением городской Думы Краснодара от 22.07.2021 № 17 п.19 «О внесении изменения в решение городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п.6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар», «Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 9 настоящих Правил».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Краснодар (в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19) земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1180 площадью 1 940 кв. м отнесен к территориальной зоне ОД-4 – «Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта».

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар в части рассматриваемой территории представлен на рисунке 1.



Рисунок 1 – Фрагмент карты градостроительного зонирования МОГК

В настоящее время земельный участок свободен от застройки объектами капитального строительства, в планах собственника участка строительство на нём спортивно-оздоровительного комплекса с помещениями общественного питания (см. «Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

Для возможности реализации мероприятий по предоставлению услуг общественного питания требуется предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка 4.6 «Общественное питание» для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0208042:1180.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования город Краснодар для условно разрешенного вида использования земельных участков 4.6 «Общественное питание» предельные размеры земельного участка: минимальные – не подлежат установлению,

максимальные – 5000 кв.м.; максимальный процент застройки участка – 60%, минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0208042:1180, равняется 1 940 кв.м, а площадь застройки – 1 056.6 кв.м, соответственно процент застройки земельного участка составляет 54.5% (см. «Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:500»).

1.2 Существующее положение

Рассматриваемый земельный участок расположен в Западном внутригородском округе города Краснодар вблизи пересечения улиц Береговая и Кубанская Набережная.

Рассматриваемая территория граничит:

- с северо-запада с муниципальной рекреационной территорией «Затон»;
- с северо-востока – с участком (К/Н: 23:43:0208042:1112);
- с юго-запада – с ул. Береговая;
- с юго-востока – с участком (К/Н: 23:43:0208042:1181).

Ортофотоплан рассматриваемой территории представлен на рисунке 2.

Фотофиксация существующего состояния участка и прилегающей территории представлена на рисунках 3-4.

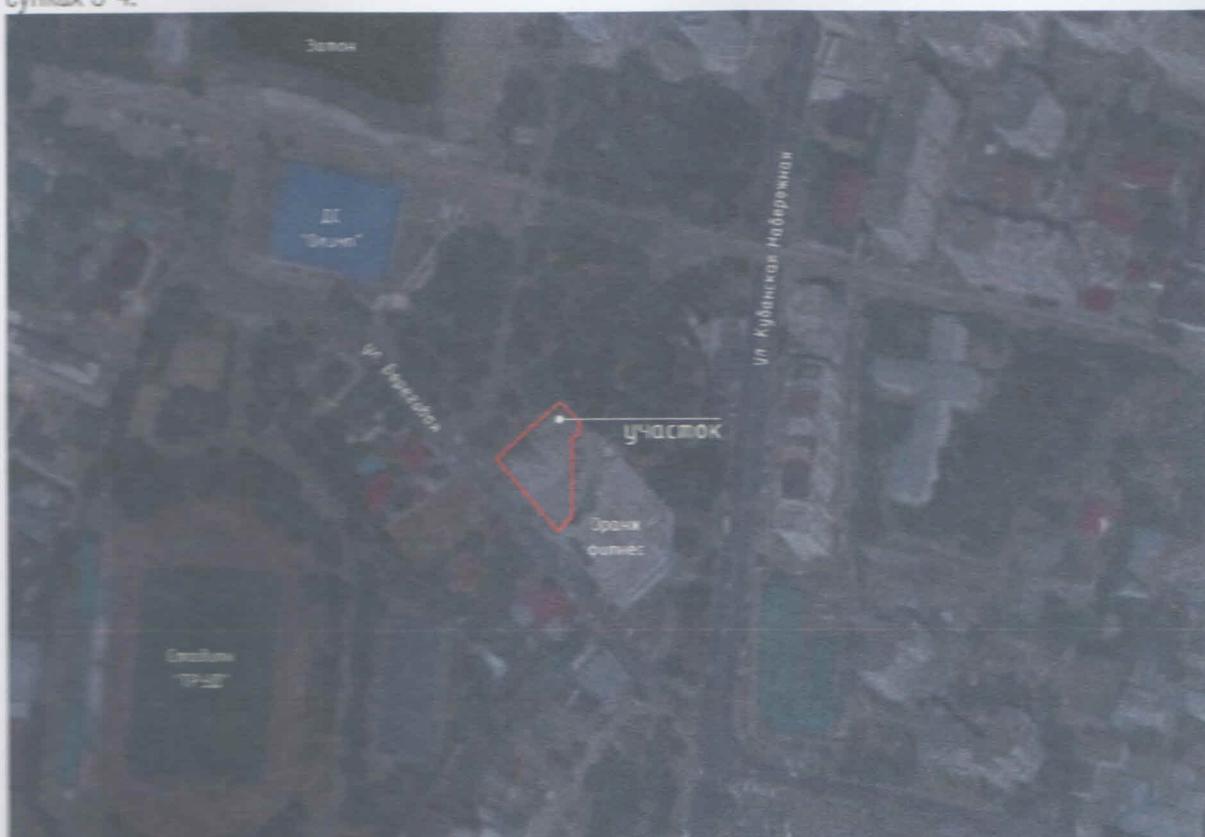


Рисунок 2 – Ортофотоплан рассматриваемой территории



Рисунок 3 – Фотофиксация существующего состояния территории (вид 1)



Рисунок 4 – Фотофиксация существующего состояния прилегающей территории (вид 2)

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1180 имеет категорию земель «Земли населённых пунктов». Существующие вид разрешенного использования рассматриваемого участка – «Обеспечение занятий спортом в помещениях».

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства, некапитальное же строение представлено хозяйственно-бытовой постройкой, подлежащей демонтажу до начала застройки участка.

На рассматриваемой территории отсутствуют памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. В соответствии с Приказом Администрации Краснодарского края от 01.03.2019 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар Краснодарского края», указанный участок не входит в границы объектов культурного наследия, а также их зоны охраны и защитные зоны.

Участок расположен на территории со сложившимися транспортными путями. Территория рассматриваемого земельного участка имеет связь непосредственно с ул. Береговая. Транспортная инфраструктура района строительства представлена общественным наземным транспортом. Ближайшие автобусные остановки «Парк им. 30-летия Победы» в 200 метрах, «Красина» – в 400 метрах.

1.3 Проектное предложение

В основе архитектурно-планировочного решения лежит рациональное и эффективное использование территории для создания комфортной для занятия спортом и посещения зоны общественного питания среды, с учетом особенностей расположения территории и тесной взаимосвязи с окружающим природным ландшафтом.

Проектным предложением предусматривается размещение нового современного объекта капиталь-

фитнес», расположенного на смежном земельном участке. Проектируемый объект капитального строительства планируется использовать в целях спортивно-оздоровительного досуга с возможностью питания с широким ассортиментом блюд сложного приготовления, включая специализированное спортивное питание для качественного и полноценного обслуживания населения. Также на территории расположены парковочные места для клиентов и персонала будущего объекта, площадка для ТБО, площадка для хозяйственных целей.

Проектные решения по застройке территории представлены на рисунках 5-6.

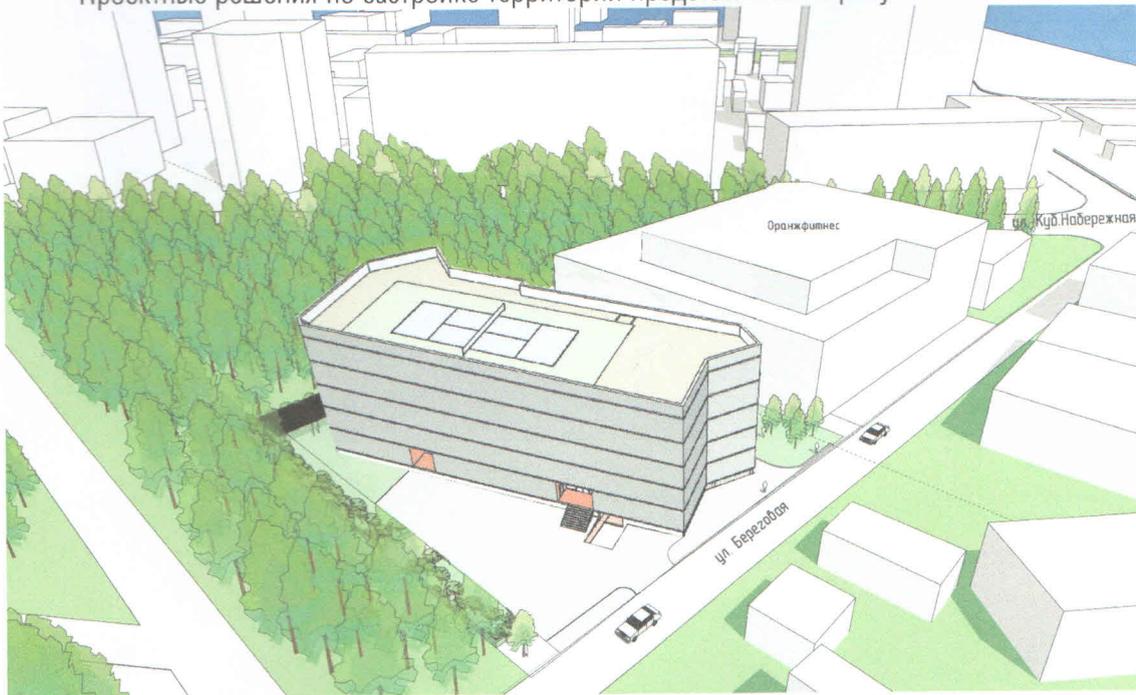


Рисунок 5 – Схема планируемой застройки земельного участка (квартальный вид)

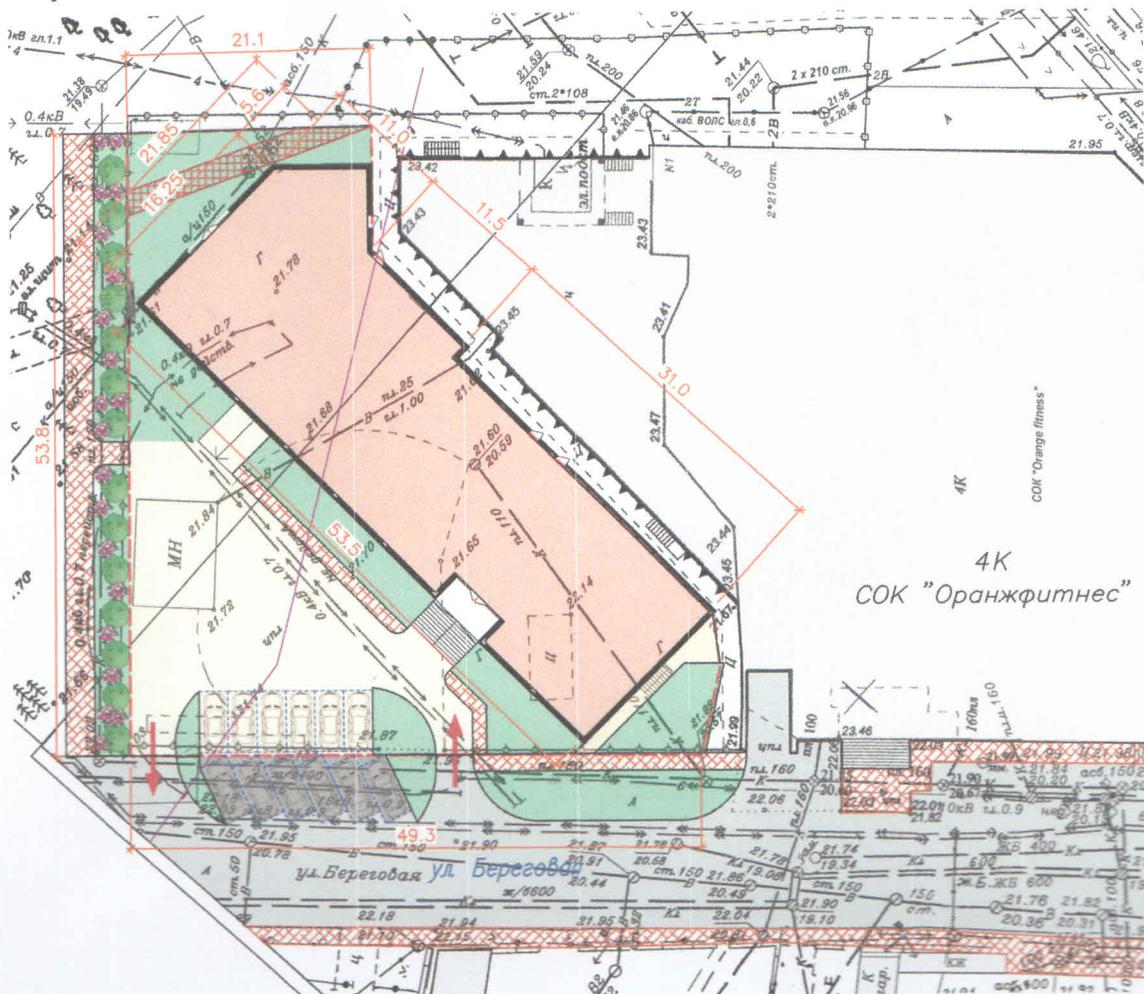


Рисунок 6 – Схема планируемой застройки земельного участка (вид в плане)

Въезд и выезд на территорию осуществляется с ул. Береговая, примыкающей непосредственно к проектируемому земельному участку. Покрытие проезда – асфальтобетон. Это обеспечивает хорошую транспортную и пешеходную доступность. Доступность пожарной техники обеспечена с одной стороны по существующим и проектируемым проездам шириной не менее 4.2 м.

Основные технико-экономические показатели объекта представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Технико-экономические показатели ОКС.

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь земельного участка	м ²	1940	
2	Площадь застройки земельного участка	м ²	1056.6	
3	Процент застройки	%	54.5	
4	Общая площадь здания	м ²	5925.0	
5	Строительный объем здания	м ³	23920.0	
6	Высота здания	м	25.0	
7	Кол-во одновременных посетителей/работников	чел.	115/12	
8	Количество этажей здания		6	
	в т.ч. наземных		5	
	подземных		1	

1.4 Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Согласно п.3 ст.37 Градостроительного кодекса РФ «изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов». Для обоснования возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного на другой вид такого использования был произведен анализ градостроительной ситуации на предмет соответствия требованиям технических регламентов.

В рамках подготовки настоящего заключения была произведена проверка на соответствие проектных предложений требованиям ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ФЗ № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также иным нормативно-правовым актам.

Соответствие требованиям Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

Согласно ч.1 ст.6 № 123-ФЗ пожарная безопасность объекта обеспечена, если:

1) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и пожарный риск не превышает допустимых значений, установленных настоящим Федеральным законом;

2) в полном объеме выполнены требования пожарной безопасности, установленные техническими регламентами, принятыми в соответствии с Федеральным законом № 184-ФЗ, и нормативными документами по пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты в обязательном содержит комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федеральным законом № 123-ФЗ и направленных на предотвращение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара (ч. 4 ст. 5 Федерального закона № 123-ФЗ).

На основании требований ст.5 № 123-ФЗ каждый объект защиты имеет систему обеспечения пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта защиты включает в себя:

- систему предотвращения пожара;
- систему противопожарной защиты;
- комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Системы противопожарной защиты обеспечивают защиту людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия, обладают надежностью и устойчивостью к воздействию опасных факторов пожара в течение времени, необходимого для достижения целей обеспечения пожарной безопасности.

Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечиваются следующими способами:

- применением объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройством эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройством систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применением систем коллективной защиты - противодымной и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применением основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемому уровню огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
- устройством на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применением первичных средств пожаротушения;
- организацией деятельности подразделений пожарной охраны.

В процессе строительства и эксплуатации, организационно-технические мероприятия обеспечивают:

- соблюдение требований пожарной безопасности, предусмотренных нормативными документами и противопожарными мероприятиями, пожаробезопасное проведение строительных и монтажных работ;
- наличие и исправное содержание средств борьбы с пожаром;
- возможность безопасной эвакуации и спасения людей на объекте и на строительной площадке.

В соответствии с требованиями ст.80 ФЗ №123-ФЗ конструктивные, объемно-планировочные и инженерно-технические решения объекта защиты обеспечивают в случае пожара:

- эвакуацию людей в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение объекта;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения.

Для обеспечения эвакуации предусматривается:

- достаточное количество, соответствующие размеры и конструктивное исполнение эвакуационных путей и выходов, обеспечение беспрепятственного движения людей, организация и управление движением людей по эвакуационным путям;
- применение противопожарных преград, ограничивающих распространение пожара за пределы пожароопасного помещения;
- применение конструктивных и отделочных материалов с нормируемыми показателями пожарной опасности.

Здание планируется оборудовать следующими системами противопожарной защиты:

- наружный противопожарный водопровод;
- автоматическая пожарная сигнализация;
- система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- системы противодымной вентиляции;
- молниезащита;
- внутренний противопожарный водопровод;
- автоматизация и диспетчеризация систем противопожарной защиты и инженерных систем.

К мероприятиям организационно-технического характера относятся:

- организация технического обслуживания средств противопожарной защиты;
- обучение правилам пожарной безопасности обслуживающего персонала;
- разработка необходимых памяток, инструкций, приказов о порядке проведения огнеопасных работ, соблюдении противопожарного режима, действиях в случае возникновения пожара, ответственных лицах;
- разработка и отработка планов эвакуации людей на случай пожара;

- отработка взаимодействия обслуживающего персонала и пожарной охраны при тушении пожаров и т.п.

Согласно ст.32 ФЗ №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектируемые жилые здания имеют класс функциональной пожарной опасности Ф3.6 – «физкультурно-оздоровительные и спортивные учреждения без трибун для зрителей, бани и т.п.» и Ф3.2 – «здания организаций общественного питания». В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям», составлена таблица 2, в которой отображены фактические и нормативные параметры противопожарных норм и требований.

Таблица 2 – Требования к пожарным проездам и противопожарным разрывам

Требование по нормам	Фактическое положение	Примечание
СП 4.13130.2013 п.8.1 Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с одной продольной стороны к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф3.2, Ф3.6 высотой до 28 метров.	Здание имеет класс функциональной пожарной опасности Ф3.2, Ф3.6. Высота здания – 25 м. Проезд пожарных автомобилей предусмотрен с одной продольной стороны.	Соответствует требованиям
СП 4.13130.2013 п.8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 4,2 м при высоте зданий или сооружений от 13 до 46 м включительно.	Высота здания – 25 м. Ширина проезда для пожарной техники – не менее 4.2 м.	Соответствует требованиям
4.13130.2013 п.8.8 Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть: - для зданий высотой до 28 м включительно – 5-8 метров.	Высота здания – 25 м. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания – 5 м.	Соответствует требованиям
СП 4.13130.2013 п.8.9 Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Ширина ворот автомобильных въездов на огражденные территории должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	Покрытия проездов для пожарной техники рассчитаны на нагрузку от пожарной техники (не менее 16 т/ось). Ширина ворот автомобильного въезда на огражденную территорию должна обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных автомобилей.	Соответствует требованиям

Графически данная информация представлена на «Схема планируемой застройки земельного участка, М 1:500».

Соответствие требованиям Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

Реализация разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства на территории муниципального образования город Краснодар не повлечёт нарушение требований технических регламентов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 года №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. от 02.07.2013 года). Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

1) механической безопасности;

- при условии, что строительные конструкции и основание здания будут обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

- в расчетах строительных конструкций и основания будут учтены все виды нагрузок, соответствующих функциональному назначению и конструктивному решению здания.

- расчеты, обосновывающие безопасность принятых конструктивных решений зданий или сооружений, будут проведены с учетом уровня ответственности проектируемого здания - нормальный.

- расчетные значения усилий в элементах строительных конструкций и основании здания будут определены с учетом коэффициента надежности по ответственности - не ниже 1,0.

2) пожарной безопасности;

- при условии, что значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения будут приняты I степени огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности будет принят С0.

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания до ближайших зданий, сооружений будет принят в соответствии с таблицей 1 СП 4.13130-2013 - 6 м.

- противопожарное расстояние между проектируемым и существующими зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости может быть не предусмотрено, т.к. не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники - составления плана тушения пожара), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, будет являться противопожарной 1-го типа (п.4.11 СП 4.13130-2013). Предусмотрены меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара.

- ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 4,2 м для данного типа здания.

- конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

- при условии, что здание будет разделено на пожарные отсеки.

- расположение и габариты эвакуационных выходов, расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности зданий или сооружений в процессе их строительства и эксплуатации будут обеспечены в соответствии с действующими требованиями.

3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

- проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий отсутствует.

4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;

- при условии, что будет предусмотрено устройство систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения. Обеспечена защита от шума, от влаги.

5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;

- здание будет спроектировано, а территория, необходимая для использования благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации зданий не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

- возможностями передвижения;

- на стоянке транспортных средств выделено необходимое количество машино-место для транспортных средств инвалидов (п.5.2.1 СП 59.13330.2016).

- разметка места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске будет предусмотрена размерами 6,0x3,6 м.

- места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, будут размещены вблизи входов в здания, доступные для инвалидов, не далее 50 м.

7) энергетической эффективности зданий и сооружений;

- при условии, что эффективное использование энергетических ресурсов будет обеспечено, предусмотрено оснащение зданий и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.

8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

- в процессе строительства и эксплуатации зданий будет обеспечено отсутствие угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Соответствие требованиям иных нормативно-правовых актов

Размещение спортивно-оздоровительного комплекса с помещениями общественного питания на з.у. не противоречит СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий". Согласно Санитарным правилам и нормам СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", требования к инсоляции зданий, расположенных на соседних земельных участках, не нарушаются. Ближайшие жилые дома расположены по отношению к проектируемому зданию с запада по противоположной стороне ул. Береговая, на расстоянии 20 м. Проектируемое здание при высоте 25 м не будет отбрасывать тень на жилые дома из-за ориентации его по сторонам света, таким образом, застройка не повлияет на инсоляцию жилых помещений.

Расположение объекта капитального строительства принято с учетом ограничений использования земельного участка: приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); III пояс зоны санитарной охраны Кировского водозабора; III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; зона ограничения от объектов связи; водоохранная зона р. Кубань (200 м); зона затопления и подтопления при половодьях и паводках р. Кубань; охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6 кВ РП-27 – ТП-1132).

Статьей 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ (ред. от 02.07.2021) установлено следующее:

- третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;
- четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;
- пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;
- шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Главой IV. «Зоны с особыми условиями использования территории», Статьей 37. «Приаэродромная территория» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п.6, установлено следующее:

- третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории, определяется в границах полос воздушных подходов, установленных в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденными постановлением Прави-

тельства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воз-душного пространства Российской Федерации»;

- четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, определяется по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полётов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома Краснодар (Пашковский);
- пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.07 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полётов воздушных судов. Определяется по границам, установленным исходя из требований безопасности полётов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учётом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах;
- шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, определяется по границам, установленным на удалении 15 километров от контрольной точки аэродрома.

Объектами массового привлечения и скопления птиц могут являться:

- объекты выбросов (размещения) отходов (полигоны ТБО);
- животноводческие фермы, скотобойни;
- иловые поля;
- сельскохозяйственные угодья в период посева/вспашки и сбора урожая;
- скотофермы, зверофермы;
- водные объекты (водоёмы, реки, болота);
- элеваторы и другие объекты.

Проектируемое здание не угрожает безопасности полетов военных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Главой IV. «Зоны с особыми условиями использования территории», Статьей 34. «Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения» Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденных решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 г. №19 п. 6, установлено следующее:

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Проектируемое здание не является источником загрязнения почвы и грунтовых вод.

Для 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины запрещается:

- выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
- 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.
- запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.
- 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 загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориаль-

ного отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Рассматриваемое здание не относится к объектам, запрещенным для размещения на территории 3 пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины.

Здание частично находится в зоне ограничения застройки от объектов связи. Высота объекта составляет 25 м, что не превышает объекты недвижимости, расположенные на смежных земельных участках, и участках, находящихся в створе действия объекта связи ПАО «Мегафон», соответственно, ухудшений в работе радиорелейной связи не предвидится. Возможно получение соответствующего согласование у правообладателя объекта связи в установленном порядке.

Проектируемое здание спорткомплекса находится за пределами охранной зоны КЛ-6 кВ РП-27 – ТП-1132 и не превышает требования «Правила устройства электроустановок» (ПУЭ, 7 издание, раздел 2, п. 2.3.13).

ПУЭ, п. 2.3.13: «Над подземными кабельными линиями в соответствии с действующими правилами охраны электрических сетей должны устанавливаться охранные зоны в размере площадки над кабелями: для кабельных линий выше 1 кВ по 1 м с каждой стороны от крайних кабелей;...».

Проектируемый объект соответствует требованиям ограничений использования земельного участка в части расположения в зоне ограничения застройки от объектов связи ПАО «Мегафон» и охранной зоне КЛ-6 кВ РП-27 – ТП-1132.

Рассматриваемое здание частично находится в водоохранной зоне р. Кубань (200 м), зоне затопления и подтопления при половодьях и паводках р. Кубань.

В соответствии со ст. 65 и 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроительной деятельности, отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Проектной документацией на строительство для обеспечения размещения объекта в данных зонах обеспечить разработку решений инженерной защиты земельного участка.

1.5 Выводы

1. Требования технических регламентов, прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, возможность причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках при реализации проектных предложений, соблюдаются.
2. Добавление к основному виду разрешенного использования условно разрешенного вида использования с предельные размеры земельного участка: минимальные – не подлежат установлению, максимальные – 5000 кв.м.; максимальный процент застройки участка - 60%, минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м - возможно.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1180 возможно использовать в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования – 4.6 «Общественное питание», в том числе он соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный); III пояс зоны санитарной охраны Кировского водозабора; III пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины; зона ограничения от объектов связи; водоохранная зона р. Кубань (200 м); зона затопления и подтопления при половодьях и паводках р. Кубань; охранный зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6 кВ РП-27 – ТП-1132).