

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

Заказчик: Православная религиозная организация «Екатеринодарская  
и кубанская епархия русской православной церкви»

## 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.**

**961/2022-3**

Исполняющий обязанности  
директора

Начальник отдела



М.М.Дегтярев

Д.Е.Сечь



Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 7843 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0102031:607, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Краснолит, ул. Крайняя, з/у 8, 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 7843 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0102031:607, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Краснолит, ул. Крайняя, з/у 8, 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.

# 1. Градостроительные сведения застройки земельного участка в границах муниципального образования город Краснодар

## 1.1 Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

Земельный участок с КН 23:43:0102031:607, площадью 7843 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Краснолит, ул. Крайняя, з/у 8.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – *Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)*.

Согласно ПЗЗ, ст. 25, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), п.1.1. 2.«Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1, предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

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).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

максимальная площадь земельных участков–10000 кв. м.

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 – 20 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.  
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.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0102031:607, площадью 7843 кв. м, соответствует требованиям статьи 25 ПЗЗ п. 1.1. 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 23:43:0102031:607, площадью 7843 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Краснолит, ул. Крайняя, з/у 8, 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 23:43:0102031:607, площадью 7843 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Краснолит, ул. Крайняя, з/у 8, расположен в жилой зоне (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

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

Земельный участок, площадью 7843 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0102031:607, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Краснолит, ул. Крайняя, з/у 8, свободен от застройки.

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

#### **Аэродром Краснодар (Пашковский).**

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. № 50-П земельный участок с кадастровым номером 23:43:0102031:607 расположен вне границ приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

#### **Военный Аэродром Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).**

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0102031:607 расположен в границах общей приаэродромной территории и в границах 6-ой и 7-ой подзоны приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

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 ГИСОГД от 15.07.2022г. №29/10745-1 рассматриваемый земельный участок расположен:

- в III поясе ЗСО артезианских скважин.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок расположен в охранной зоне с особыми условиями использования территории горного отвода "Прибрежно-Новотитаровский участок" (ЗОУИТ 23:00-6.236).

Ограничения охранной зоны:

1) допуск к работам лиц, имеющих специальную подготовку и квалификацию, а к руководству горными работами - лиц, имеющих соответствующее специальное образование;

2) обеспечение лиц, занятых на горных и буровых работах, специальной одеждой, средствами индивидуальной и коллективной защиты;

3) применение машин, оборудования и материалов, соответствующих требованиям правил безопасности и санитарным нормам;

4) правильное использование взрывчатых веществ и средств взрывания, их надлежащий учет, хранение и расходование;

5) проведение комплекса геологических, маркшейдерских и иных наблюдений, достаточных для обеспечения нормального технологического цикла работ и прогнозирования опасных ситуаций, своевременное определение и нанесение на планы горных работ опасных зон;

6) систематический контроль за состоянием рудничной атмосферы, содержанием в ней кислорода, вредных и взрывоопасных газов и пылей;

7) запрещение ведения горных работ, если температура воздуха, а также содержание в рудничной атмосфере действующих горных выработок кислорода,

вредных, взрывоопасных газов и пылей не соответствуют требованиям норм и правил безопасности, санитарных норм и правил;

8) осуществление специальных мероприятий по прогнозированию и предупреждению внезапных выбросов газов, прорывов воды, полезных ископаемых и пород, а также горных ударов;

9) управление деформационными процессами горного массива, обеспечивающее безопасное нахождение людей в горных выработках;

10) разработка и проведение мероприятий, обеспечивающих охрану работников предприятий, ведущих работы, связанные с пользованием недрами, и населения в зоне влияния указанных работ от вредного влияния этих работ в их нормальном режиме и при возникновении аварийных ситуаций.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Осуществление религиозных обрядов» в границах общей приаэродромной территории и в границах 6-ой и 7-ой подзоны приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в III поясе ЗСО артезианских скважин; в охранной зоне с особыми условиями использования территории горного отвода "Прибрежно-Новотитаровский участок" (ЗОУИТ 23:00-6.236) - 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 23:43:0102031:607, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Краснолит, ул. Крайняя, з/у 8, 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 тре-

бованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

## 2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0102031:607, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Краснолит, ул. Крайняя, з/у 8, находится в северо-западной части города Краснодара.

С севера граничит с участком КН 23:43:0102031:238 (земельный участок в составе ЕЗП КН 23:43:0000000:282), с востока граничит с участком КН 23:43:0102031:236 (земельный участок в составе ЕЗП КН 23:43:0000000:282), с юга прилегает к территории общего пользования, проезжей части ул. Крайняя, с запада граничит с земельным участком КН 23:43:0102031:606 (бытовое обслуживание, магазины) и прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка – свободен от застройки.

Участок расположен:

- в границах общей приаэродромной территории и в границах 6-ой и 7-ой подзоны приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- в III поясе ЗСО артезианских скважин;
- в охранной зоне с особыми условиями использования территории горного отвода "Прибрежно-Новотитаровский участок" (ЗОУИТ 23:00-6.236).

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градоформирующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка в

соответствии с условно разрешенным видом 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).

**Приложения:**

1. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:1000.
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 15.07.2022г. № 29/10745-1.
5. Выписка из ЕГРН от 20.05.2022г. (копия).

## **Вывод:**

Настоящее заключение выдано, заказчику – Православной религиозной организации «Екатеринодарская и кубанская епархия русской православной церкви», 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 и в границах 6-ой и 7-ой подзоны приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в III поясе ЗСО артезианских скважин; в охранной зоне с особыми условиями использования территории горного отвода "Прибрежно-Новотитаровский участок" (ЗОУИТ 23:00-6.236)).



Саморегулируемая организация Ассоциация  
«ГИЛЬДИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЮЖНОГО ОКРУГА»  
СРО-П-039-30102009

Комиссия  
[Signature]

344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, дом № 85, оф. 2-ой этаж  
Тел/факс 8 (863) 210-55-06, 210-55-07, 210-55-08; e-mail: sro-gpouo@mail.ru  
ИНН 6164288445, КПП 616401001, ОГРН 1096100000380

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

13.07.2022 г.

№ 374

**Саморегулируемая организация Ассоциация  
«Гильдия проектных организаций Южного округа»  
СРО АСС «ГПО ЮО»**

*Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации*

**344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 85, 2 эт.,  
<http://www.sro-gpouo.ru/>**

**mailbox@sro-gpouo.ru; sro-gpouo@mail.ru**

**СРО-П-039-30102009**

Выдана: МУНИЦИПАЛЬНОМУ БЮДЖЕТНОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ «ИНСТИТУТ  
ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

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

| Наименование  | Сведения  |
|---|---|
| <b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>                          |   |
| 1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица | <b>МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ<br/>УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ<br/>ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»<br/>МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ<br/>ГОРОД КРАСНОДАР;<br/>МБУ «ИНСТИТУТ<br/>ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»</b> |
| 1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)                              | <b>2310200324</b>   |
| 1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)                        | <b>1172375034842</b>  |
| 1.4. Адрес места нахождения юридического лица                                     | <b>350000, Краснодарский край, г. Краснодар,<br/>ул. Красная, дом № 89/3</b>  |

Продолжение на листе 2

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

*Комм. Верина*  
*Д.И.Д.*

Продолжение, лист 2

| <b>2. Сведения о членстве юридического лица в саморегулируемой организации:</b>   |   |  |
|---|---|--|
| 2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации  | рег. № 186  |  |
| 2.2. Дата регистрации юридического лица в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)   | 03.03.2010 г.   |  |
| 2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации   | Решение Коллегии СРО НП «ГПО ЮО»<br>(Протокол от 03.03.2010 г. № 2)   |  |
| 2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)   | 03.03.2010 г.   |  |
| 2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)   | ---   |  |
| 2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации  | ---   |  |
| <b>3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:</b>   |   |  |
| 3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства по договору подряда на подготовку проектной документации: |   |  |
| в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)   | в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) | в отношении объектов использования атомной энергии |
| с 05.03.2010 г.   | ---   | ---  |

Продолжение на листе 3

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И.  
Доценко

Колма Сергеев  
[Подпись]

Продолжение, лист 3

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен **взнос в компенсационный фонд возмещения вреда:**

|              |     |  |
|--------------|-----|--|
| а) первый    | --- | не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей |
| б) второй    | V   | не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей     |
| в) третий    | --- | не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей       |
| г) четвертый | --- | 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, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен **взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств:**

|              |     |  |
|--------------|-----|--|
| а) первый    | --- | не превышает 25 000 000 (двадцать пять миллионов) рублей |
| б) второй    | --- | не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей     |
| в) третий    | --- | не превышает 300 000 000 (триста миллионов) рублей       |
| г) четвертый | --- | составляет 300 000 000 (триста миллионов) рублей и более |

4. Сведения о приостановлении права осуществлять подготовку проектной документации:

|  |     |
|--|-----|
| 4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год) | --- |
| 4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ                    | --- |

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко