



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

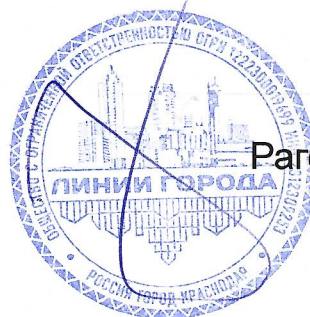
Заказчик: Православная религиозная организация «Екатеринодарская и Кубанская Епархия Русской Православной Церкви»

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.

18/12/2023-3

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2023

Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

05.12.2023г.

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).

						18/12/2023-3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	14
Директор		Рагозинский			12.23	Общая пояснительная записка		
						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 16659 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0208042:1046, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Береговая, уч. 150, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано проектной организацией ООО «Линии города», 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 16659 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0208042:1046, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Береговая, уч. 150, 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.

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	18/12/2023-3				

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 23:43:0208042:1046, площадью 16659 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Береговая, уч. 150.

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. 26, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) «Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1, предусмотрен испрашиваемый условно разрешенный 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – 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;

								18/12/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				3

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация бытовая, подземные кабельные линии электропередач (0,4 кВ и 10 кВ).

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 23:43:0208042:1046 расположен вне границ приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

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

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1046 расположен в границах общей 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).

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1046 располагается:

- во II поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора.

									Лист
									6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	18/12/2023-3			

Согласно сведениям публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок расположен:

- в водоохранной зоне реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.370);

- в прибрежной защитной полосе реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станции Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.292).

Ограничения зон:

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ, в границах водоохранной зоны запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

						18/12/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

В границах прибрежных защитных полос наряду ограничениями, предусмотренными для водоохранных зон, дополнительно запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

- в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (ЗОУИТ 23:43-6.3745).

Ограничения зоны:

В соответствии со ст. 67.1 п. 6 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством РФ о градостроитель-

										Лист
										8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	18/12/2023-3				

ной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

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

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); во II поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора; в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора; в водоохранной зоне реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗООУИТ 23:43-6.370); в прибрежной защитной полосе реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗООУИТ 23:43-6.292); в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (ЗООУИТ 23:43-6.3745); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, подземных кабельных линий электропередач (0,4 кВ и 10 кВ) - 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 «Осуществле-

								18/12/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				9

ние религиозных обрядов» (код 3.7.1), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0208042:1046 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Береговая, уч. 150, 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».

1.5. Информация о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2020 г. № 2398 «Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий» земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1046 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Осуществление религиозных обрядов», не относится к объектам оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно - защитная зона от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0208042:1046 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Осуществление религиозных обрядов» – не устанавливается.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0208042:1046, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Береговая, уч. 150, находится в центральной части города Краснодара.

						18/12/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

С севера, востока и юга земельный участок граничит с участком КН 23:43:0208042:1814 (благоустройство территории), с запада земельный участок прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: на участке располагаются капитальные нежилые строения.

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация бытовая, подземные кабельные линии электропередач (0,4 кВ и 10 кВ).

Участок расположен:

- в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);
- во II поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора;
- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора;
- в водоохранной зоне реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.370);
- в прибрежной защитной полосе реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.292);
- в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (ЗОУИТ 23:43-6.3745);
- в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, подземных кабельных линий электропередач (0,4 кВ и 10 кВ).

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют: ценные градостроительные 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:

								18/12/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				11

«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).

3. Обоснование размера земельного участка

В соответствии с ПЗЗ максимальный размер участка с видом разрешенного использования «Осуществление религиозных обрядов» - 10000 кв.м. Площадь рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0208042:1046 составляет 16659 кв.м.

Такая площадь обусловлена тем, что храмовый комплекс служит местом осуществления религиозных обрядов. Комплекс состоит из ряда сооружений, каждое из которых имеет свои особенности и занимает определенное место в архитектурной композиции. Все эти сооружения вместе образуют гармоничный ансамбль, который нельзя представить на участке меньшего размера.

Храмовый комплекс включает в себя главный храм, в котором совершаются основные религиозные обряды, а также несколько пристроек, таких как колокольня, дом для священнослужителей, административное здание и другие. Каждое из этих сооружений имеет свои функциональные особенности и играет важную роль в жизни общины.

Главный храм обладает величественными размерами и богатым убранством, что требует определенного пространства для его размещения. Колокольня также занимает значительную площадь и должна быть расположена так, чтобы ее звон был слышен во всем комплексе. Дом для священнослужителей и административное здание также имеют свою площадь, необходимую для комфортного проживания и работы.

Кроме того территория храмового комплекса должна включать в себя зеленые насаждения, дорожки для прогулок, места для отдыха и созерцания. Все это также требует определенной площади, чтобы создать гармоничное пространство для верующих и паломников.

								18/12/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				12

Приложения:

1. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:2000.
2. Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар.
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.
4. Выписка из ЕГРН от 06.10.2023г. (копия).

										Лист
										13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	18/12/2023-3				

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – Православной религиозной организации «Екатеринодарская и Кубанская Епархия Русской Православной Церкви», юридическим лицом (ООО «Линии города»), 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); во II поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора; в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин, водозабора; в водоохранной зоне реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.370); в прибрежной защитной полосе реки Кубань на участке от Краснодарского водохранилища до станицы Елизаветинской муниципального образования город Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.292); в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности (ЗОУИТ 23:43-6.3745); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, подземных кабельных линий электропередач (0,4 кВ и 10 кВ)).

									Лист
									14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	18/12/2023-3			

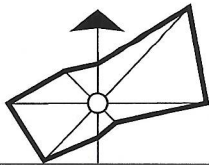
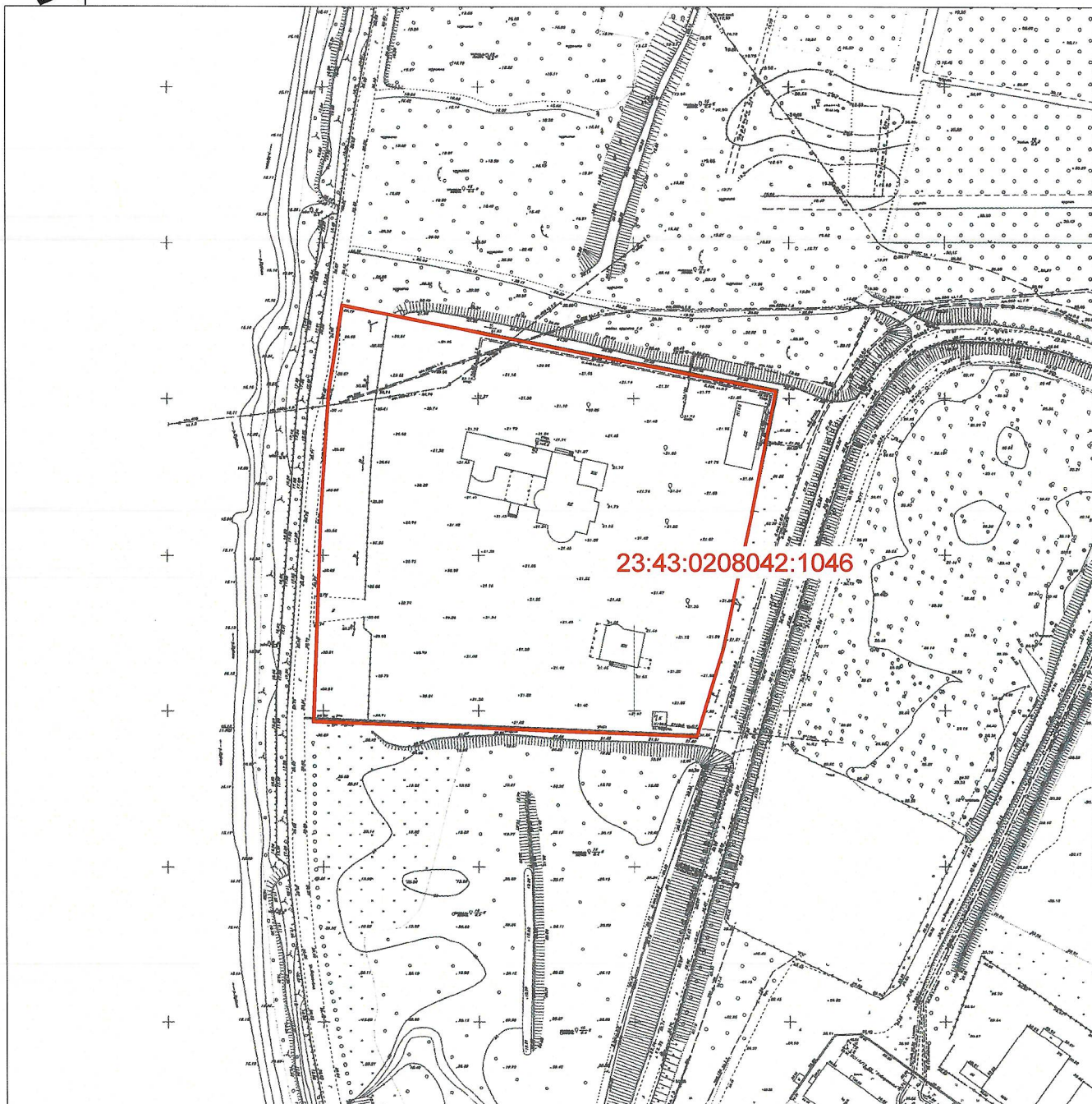


Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:2000



Условные обозначения



граница земельного участка