

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.

МЗ-333/2025-3

Краснодар 2025

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

Заказчик: Департамент муниципальной собственности и городских земель
администрации муниципального образования город Краснодар

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.

МЗ-333/2025-3

Заместитель директора

Начальник отдела



Б.М.Урусов

Д.Е.Сечь

Краснодар 2025

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 10.03.2025г № - 333

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).

						МЗ-333/2025-3			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела		Сечь Д.Е.			03.25		3	1	10
Вед.спец.		Изюмская А.Е			03.25		МБУ «Институт Горка- дастрпроект»		

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 993 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0104027:578, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, нп. Березовый, ул. Археолога Веселовского, д. 46, 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 993 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0104027:578, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, нп. Березовый, ул. Археолога Веселовского, д. 46, 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 предпо-

						МЗ-333/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

лагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

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

Земельный участок с КН 23:43:0104027:578, площадью 993 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, нп. Березовый, ул. Археолога Веселовского, д. 46.

В соответствии с Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», в границах проектируемой территории предусмотрена следующая функциональная зона – *Коммунально-складская зона* и территориальная зона – *Коммунально-складская зона размещения коммунально-складских объектов III-V класса опасности с возможностью размещения складов II класса опасности (КС1.1).*

Согласно градостроительному регламенту в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 8, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Коммунально-складская зона размещения коммунально-складских объектов III-V класса опасности с возможностью размещения складов II класса опасности (КС1.1) п.8.1.2 «Условно разрешенные виды использования», 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).

						МЗ-333/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

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

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь – 5000 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 (до 15.02.2007) Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённых решением городской Думы Краснодара № 19 п. 6 от 30.01.2007, и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом.

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 надземных этажей зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.

**5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.
Процент застройки подземной части не регламентируется.**

						МЗ-333/2025-3	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0104027:578, площадью 993 кв. м, соответствует требованиям градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 8, п. 8.1.2 «Условно разрешенные виды использования». Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными градостроительным регламентом.

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 настоящего Единого документа.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования – «Осуществление религиозных обрядов», для земельного участка с КН 23:43:0104027:578, площадью 993 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, нп. Березовый, ул. Археолога Веселовского, д. 46, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1 Сведения об объектах капитального строительства расположенных в границах рассматриваемого земельного участка

Земельный участок площадью 993 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0104027:578, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, нп. Березовый, ул. Археолога Веселовского, д. 46, свободен от застройки.

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация бытовая.

						МЗ-333/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

1.2 Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории

Рассматриваемый земельный участок расположен:

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин;
- в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 8п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположена по адресу: г. Краснодар, ул. Малигонова, 40 (ЗООИТ 23:43-6.8481).

Ограничения зоны:

В соответствии с главой III СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

3. В границах второго и третьего поясов зон 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 загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей

						МЗ-333/2025-3	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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 III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 8п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположена по адресу: г. Краснодар, ул. Малигонова, 40 (ЗОУИТ 23:43-6.8481); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой - 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 23:43:0104027:578 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, нп. Березовый, ул. Археолога Веселовского, д. 46, 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».

						МЗ-333/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

1.3 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» здания и сооружения, относящиеся к осуществлению религиозных обрядов не относятся к объектам оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Воздействие объектов на окружающую среду в период выполнения строительных работ и в период эксплуатации будет незначительным. Специальные природно-охранные мероприятия по снижению выбросов и сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду и организация экологического мониторинга не требуются.

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 23:43:0104027:578 с испрашиваемым условно разрешенным видом «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) – не устанавливается.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0104027:578, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, нп. Березовый, ул. Археолога Веселовского, д. 46, находится в северной части города Краснодара.

С севера земельный участок прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена; с востока и юга граничит с земельным участком КН 23:43:0104027:1156 (осуществление религиозных обрядов), с запада зе-

						МЗ-333/2025-3	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

мельный участок прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: свободен от застройки.

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод, канализация бытовая.

Участок расположен:

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин;

- в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 8п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположена по адресу: г. Краснодар, ул. Малигонова, 40 (ЗОУИТ 23:43-6.8481);

- в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой.

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 1:500.
2. Выкопировка из карты функциональных зон городского округа.
3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования.

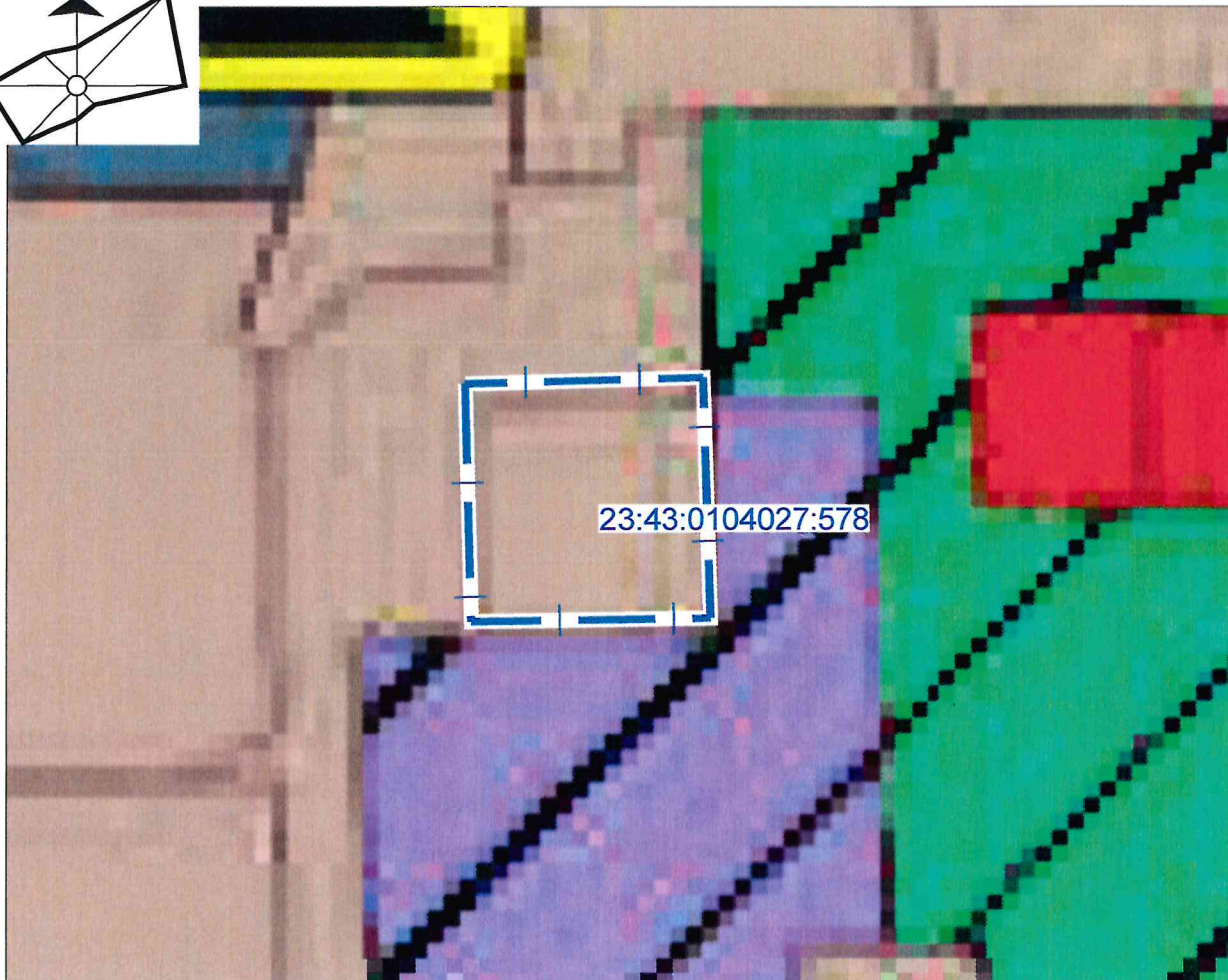
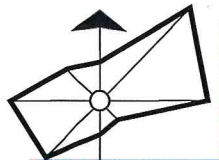
						МЗ-333/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – **Департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар**, 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 III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин; в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 8п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположена по адресу: г. Краснодар, ул. Малигонова, 40 (ЗОУИТ 23:43-6.8481); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой).

						МЗ-333/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур



коммунально-складская зона

Жилые зоны



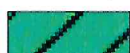
зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)

Общественно-деловые зоны



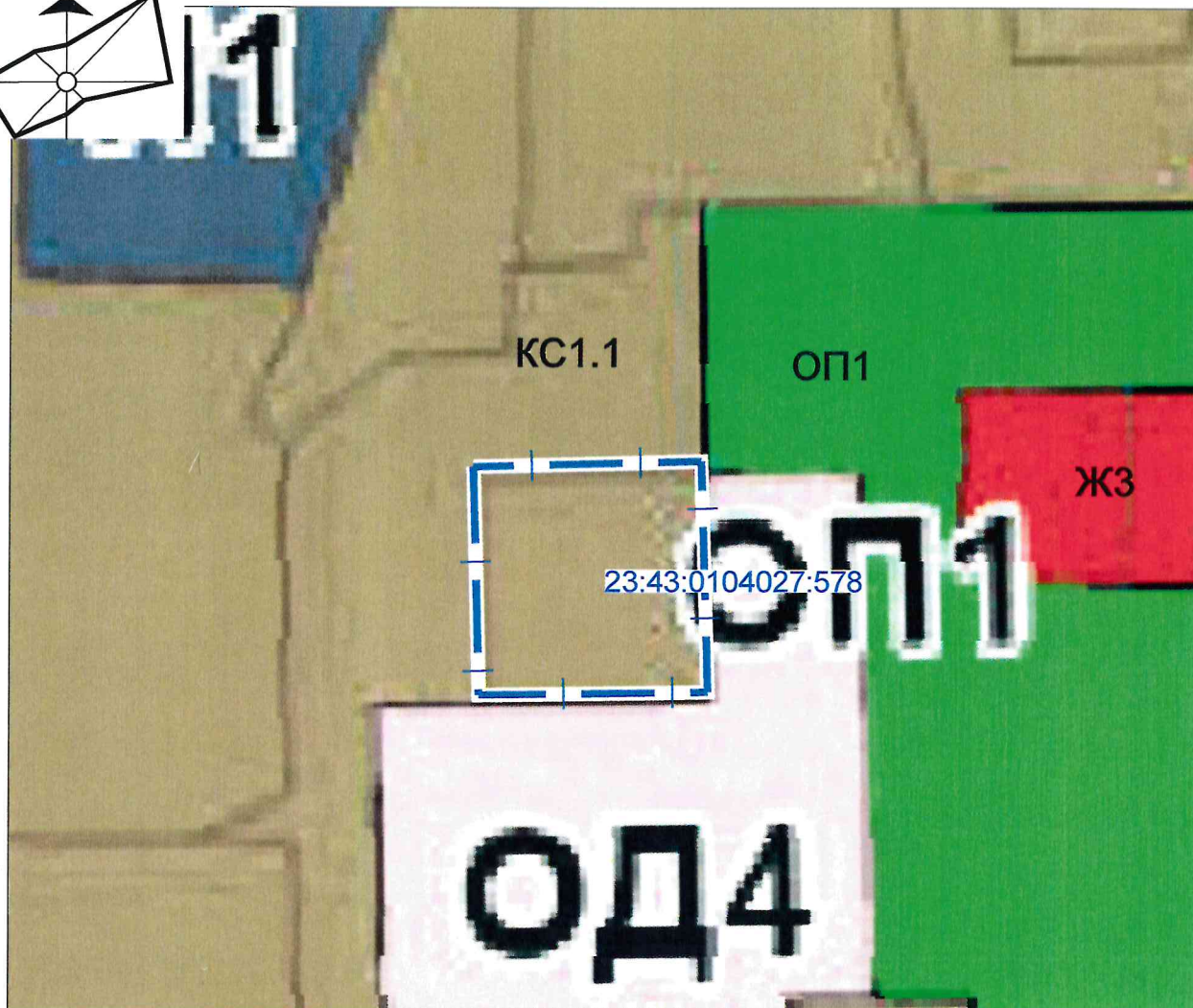
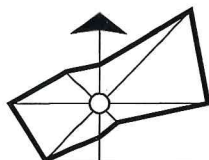
зона специализированной общественной застройки

Зоны рекреационного назначения



зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары)

						МЗ-333/2025-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		стадия	лист
Нач.отдела		Сечь Д.Е.			03.25		3	2
Вед.спец.		Изюмская А.Е.			03.25	Выкопировка из карты функциональных зон городского округа	МБУ "Институт Горкадастрпроект"	



Условные обозначения

Границы

 граница земельного участка

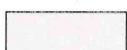
Коммунально-складские зоны

 КС1.1. Коммунально-складская зона размещения коммунально-складских объектов III-V класса опасности с возможностью размещения складов II класса опасности

Жилые зоны

 ЖЗ. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

 ОД4. Зона религиозного использования

Рекреационные зоны

 ОП1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)

						МЗ-333/2025-3		
						Приложение 3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Нач.отдела	Сечь Д.Е.				03.25	стадия	лист	
						3	3	
Вед.спец.	Изюмская А.Е.				03.25	Выкопировка из карты градостроительного зонирования		МБУ "Институт Горкадастрпроект"

2310200324-20250304-1329

(регистрационный номер выписки)

04.03.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375034842

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2310200324
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, Красная, 89/3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-039-002310200324-0195
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	03.03.2010
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 03.03.2010	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда		
3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	
4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств		
4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.2	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	
5. Фактический совокупный размер обязательств		
5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет

Руководитель аппарата



А.О. Кожуховский

