



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

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.

17/11/2023-3

Краснодар 2023



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

Заказчик: ООО СЗ «КАП»

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.**

17/11/2023-3

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

30.11.2023г.

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).

17/11/2023-3

						17/11/2023-3			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Директор		Рагозинский			11.23		П	1	13
							ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Согласно части 1 ст. 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида

						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

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 23:43:0143021:67126, площадью 9786 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Краснодарский.

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 зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) (P-1).*

Согласно ПЗЗ, ст. 26, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) (P-1) «Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны P-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 – 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;

						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

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 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.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Согласно ст.20 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 23:43:0143021:67126, площадью 9786 кв. м, соответствует требованиям статьи 26 ПЗЗ «Условно разрешенные виды

						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

использования». 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 23:43:0143021:67126, площадью 9786 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Краснодарский, 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 23:43:0143021:67126, площадью 9786 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Краснодарский, расположен в зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса).

							17/11/2023-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			5

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

Аэродром Краснодар (Пашковский).

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) (до установления при-
аэродромной 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 аэ-

						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

родромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

Согласно сведениям публичной кадастровой карты рассматриваемый земельный участок расположен:

- в зоне минимальных расстояний до газопровода Динская-Краснодар (ЗООИТ 23:43-6.814).

Ограничение зоны:

Владельцы земельных участков при их хозяйственном использовании не могут строить какие бы то ни было здания, строения, сооружения в пределах установленных минимальных расстояний до объектов системы газоснабжения без согласования с организацией - собственником системы газоснабжения или уполномоченной ею организацией; такие владельцы не имеют права чинить препятствия организации - собственнику системы газоснабжения или уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту объектов системы газоснабжения, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф. (Ст.28 Федерального закона от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации").

При проектировании, строительстве и реконструкции зданий, строений и сооружений должны соблюдаться минимальные расстояния от указанных объектов до магистрального газопровода, предусмотренные нормативными документами в области технического регулирования (п.22 Постановления Правительства РФ от 08.09.2017 г. № 1083).

- в охранной зоне по объекту "Газопровод межпоселковый ГРС-4А-ГГРП-4, г. Краснодар, Краснодарского края" (ЗОУИТ 23:43-6.3526).

Ограничения зоны:

Согласно п.14 Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил:

						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в зоне минимальных расстояний до газопровода Динская-Краснодар (ЗООУИТ 23:43-6.814); в охранной зоне по объекту "Газопровод межпоселковый ГРС-4А-ГГРП-4, г. Краснодар, Краснодарского края" (ЗООУИТ-23:43-6.3526); в охранной зоне инженерных сетей: канализации бытовой, газопровода - 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 23:43:0143021:67126 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Краснодарский, 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 23:43:0143021:67126 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Осуществление религиозных обря-

						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

дов», 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 23:43:0143021:67126 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Осуществление религиозных обрядов» – не устанавливается.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143021:67125, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Краснодарский, находится в северо-восточной части города Краснодара.

Со всех сторон земельный участок примыкает к земельному участку с кадастровым номером 23:43:0143021:67125 (Спорт. Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: свободен от застройки.

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

Участок расположен:

- в границах приаэродромной территории и в границах 3-й, 4-й, 5-й, 6-й подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);
- в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

- в зоне минимальных расстояний до газопровода Динская-Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.814);

- в охранной зоне по объекту "Газопровод межпоселковый ГРС-4А-ГГРП-4, г. Краснодар, Краснодарского края" (ЗОУИТ 23:43-6.3526);

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

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:

«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» - 5000 кв.м. Площадь рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143021:67126 составляет 9786 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

						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

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.

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. Выписка из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261841031 (копия).

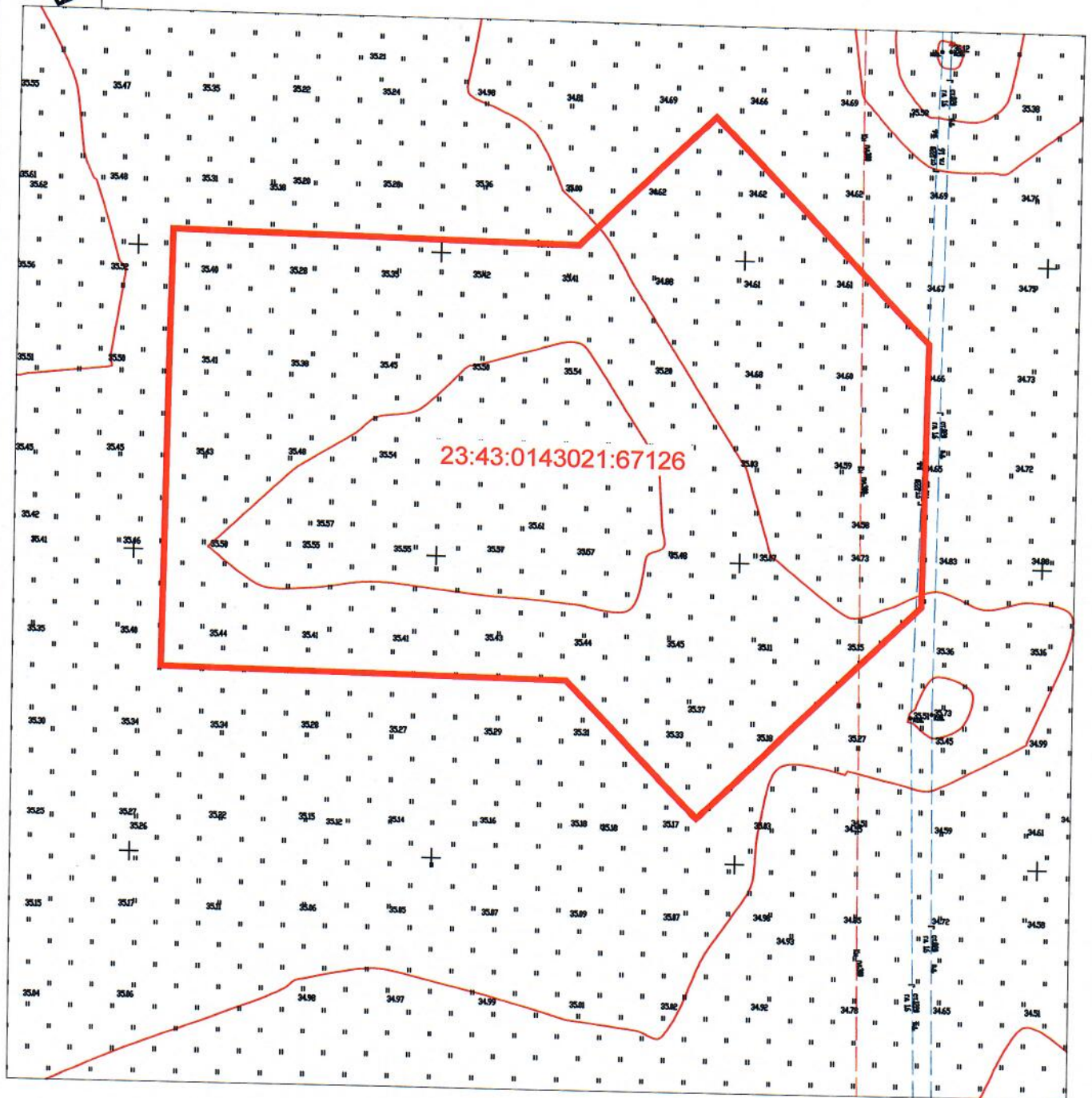
						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		12

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 приаэродромной территории и в границах 3-й, 4-й, 5-й, 6-й подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в зоне минимальных расстояний до газопровода Динская-Краснодар (ЗОУИТ 23:43-6.814); в охранной зоне по объекту "Газопровод межпоселковый ГРС-4А-ГГРП-4, г. Краснодар, Краснодарского края" (ЗОУИТ 23:43-6.3526); в охранной зоне инженерных сетей: канализации бытовой, газопровода).

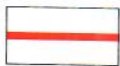
						17/11/2023-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		13



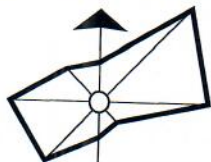
Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:1000



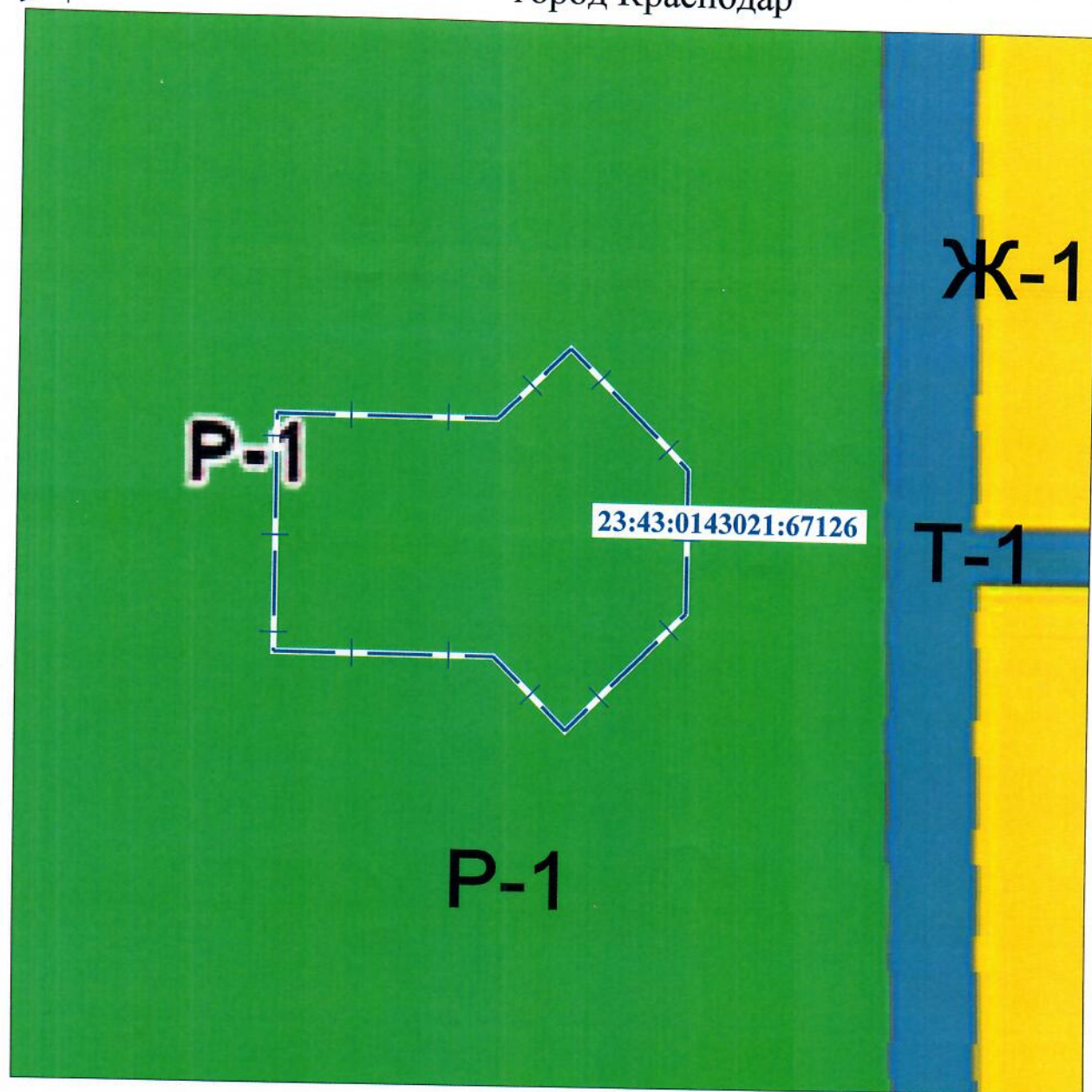
Условные обозначения



граница земельного участка



Выкопировка из карты градостроительного
зонирования территории муниципального образования
город Краснодар



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Рекреационные зоны



Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)

Жилые зоны



Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

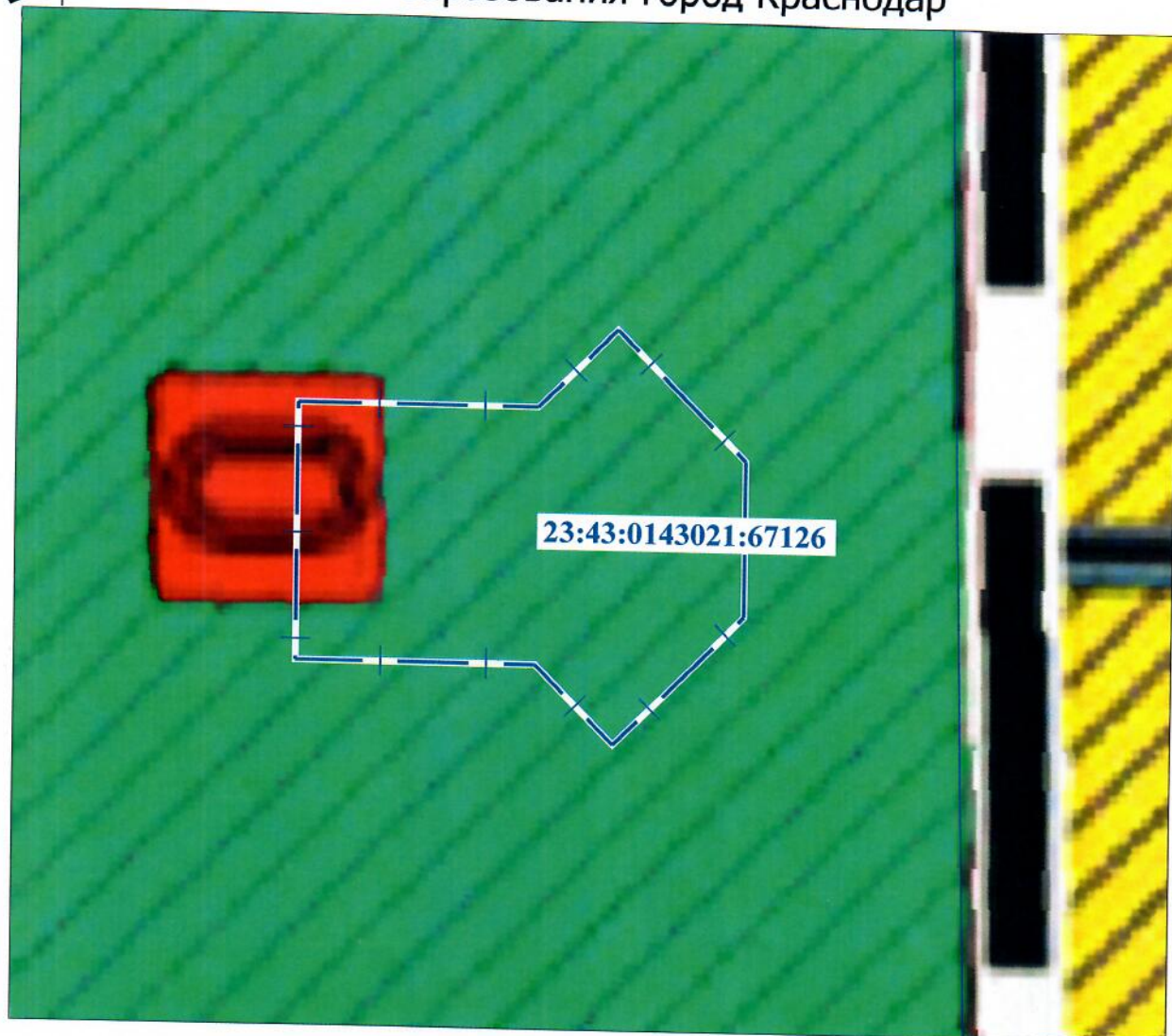
Зоны транспортной инфраструктуры



Т-1. Зона транспортной инфраструктуры



Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Зоны рекреационного назначения



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

Жилые зоны



зона застройки индивидуальными жилыми домами

Транспортная инфраструктура

Автомобильный транспорт



магистральная улица общегородского значения регулируемого движения (планируемая для размещения)

Социальная инфраструктура

Объекты физической культуры и массового спорта



спортивное сооружение (планируемое для размещения)