



Индивидуальный предприниматель  
Вакула Инна Игоревна  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о возможности использования земельного участка в соответствии  
с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе  
в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений  
использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны  
с особыми условиями использования территорий), и содержащее  
информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия  
на окружающую среду

Адрес: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ,  
ул. Батуринская, 35

кадастровый номер  
земельного участка: 23:43:0142073:28

Разработал



А.С. Гаппа

Краснодар, 2025

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду**  
**от 03.03.2025**

Согласно статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее ГрК РФ) «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 (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГрК РФ, с учетом положений ст. 39 ГрК РФ.

В ответ на ваше обращение с просьбой предоставить заключение о возможности использования земельного участка по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Батурина, 35, проектной организацией ИП Вакула И.И. подготовлено заключение о возможности добавления условно разрешенного вида использования земельного участка «Магазины» (код 4.4) к существующему разрешенному использованию.

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 23:43:0142073:28, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Батурина, 35 с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, разработано проектной организацией ИП Вакула И.И., в соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка, площадью 1000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0142073:28, расположенного по адресу край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Батурина, 35, 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 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 2.2.2/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом 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 в соответствии с градостроительными регламентами муниципального образования город Краснодар**

Земельный участок, площадью 1000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0142073:28, расположен по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Батурина, 35.

Испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка: «Магазины» (код 4.4) – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), где вид разрешенного использования:

«Магазины» (код 4.4) относится к условно разрешенным видам.

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, установлен градостроительный регламент, согласно которому испрашиваемый условно разрешенный вид использования рассматриваемого земельного участка с видом использования «Магазины» (код 4.4) имеет следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

#### **1. Предельные размеры земельных участков:**

минимальная площадь – 600 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 утвержденных 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 – 3.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

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

Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- ✓ подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1)
- ✓ подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47)
- ✓ подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- ✓ подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- ✓ III пояс зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин
- ✓ в границах проекта планировка - постановление АМОГК "Об утв. док-ции по планировке территории (пр.планировки территории и пр.межевания территории) в целях внесения изменений в проект планировки района инд.жил.застройки, ограничен. ул.Сергиевской,им. Кирилла Россинского,Батуринской,Чепигинской от 31.07.2018 № 3187
- ✓ ЗОУИТ 23:43-6.6436 Третий пояс зон санитарной охраны водозабора для водоснабжения жилой застройки в северной части пос. Краснодарский г. Краснодар в районе ул. Кирилла Россинского

Испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка не будет угрожать безопасности полетов воздушных судов, не будет оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не будет создавать помех в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

Для размещения магазина, в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона не устанавливается.

**Вывод:** настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ подтверждает, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0142073:28, площадью 1000 кв. м, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Батуринская, 35, с испрашиваемым условно разрешенным видом использования: «Магазины» (код 4.4) не оказывает негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка:

- ✓ подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1)
- ✓ подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 12 (секторы 6 часть 1, 29, 47)
- ✓ подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- ✓ подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- ✓ III пояс зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин
- ✓ в границах проекта планировка - постановление АМОГК "Об утв. док-ции по планировке территории (пр.планировки территории и пр.межевания территории) в целях внесения изменений в проект планировки района инд.жил.застройки, ограничен. ул.Сергиевской,им. Кирилла Россинского,Батуринской,Чепигинской от 31.07.2018 № 3187
- ✓ ЗОУИТ 23:43-6.6436 Третий пояс зон санитарной охраны водозабора для водоснабжения жилой застройки в северной части пос. Краснодарский г. Краснодар в районе ул. Кирилла Россинского

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0142073:28, площадью 1000 кв. м, расположенном по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Батуринская, 35, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

**234809659744-20250228-1137**

(регистрационный номер выписки)

**28.02.2025**

(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:

**Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**320237500231721**

(основной государственный регистрационный номер)

### 1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

|     |                                                                                                                   |                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика                                                                         | 234809659744                                                                          |
| 1.2 | Полное наименование юридического лица<br>(Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)                   | Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна                                   |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица                                                                        | ИП Вакула Инна Игоревна                                                               |
| 1.4 | Адрес юридического лица<br>Место фактического осуществления деятельности<br>(для индивидуального предпринимателя) | 353230, Россия, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19 |
| 1.5 | Является членом саморегулируемой организации                                                                      | Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010)               |
| 1.6 | Регистрационный номер члена саморегулируемой организации                                                          | П-153-234809659744-0383                                                               |
| 1.7 | Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации                                      | 12.07.2021                                                                            |
| 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)<br>(дата возникновения/изменения права) | 2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)<br>(дата возникновения/изменения права) | 2.3 в отношении объектов использования атомной энергии<br>(дата возникновения/изменения права) |
| Да, 12.07.2021                                                                                                                                                                                      | 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 | Первый уровень ответственности<br>(не превышает двадцать пять 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      |     |
| 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 | Нет |
| 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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

