



Индивидуальный предприниматель  
Вакула Инна Игоревна  
ИНН 234809659744  
ОГРНИП 320237500231721

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), а также прав третьих лиц в случае, если испрашиваемые земельные участки предполагают условно разрешённый вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

Адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Выселковская-ул. Милютинская, 1/25

кадастровый номер земельного участка: 23:43:0121073:4

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2025

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), а также прав третьих лиц в случае, если испрашиваемые земельные участки предполагают условно разрешённый вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

от 08.10.2025

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: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Выселковская-ул. Милютинская, 1/25, 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 23:43:0121073:4, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Выселковская-ул. Милютинская, 1/25 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 23:43:0121073:4, расположенного по адресу Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Выселковская-ул. Милютинская, 1/25, 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\*, СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 «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 23:43:0121073:4, расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Выселковская-ул. Милютинская, 1/25.

Испрашиваемый вид разрешённого 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 разрешённого использования:

«Магазины» (код 4.4) относится к условно разрешённым 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 разрешённый 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 разрешённого 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 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 – 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:

- ✓ приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский);
- ✓ приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Центральный);
- ✓ ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта);

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.

Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях в соответствии с требованиями Федерального закона № 384-ФЗ от 30.12.2009 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Конфигурация, расположение и площадь рассматриваемого земельного участка позволяют его использование в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, предусмотрев размещение жилых, общественных зданий и сооружений, УДС, озеленённых территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон в соответствии с требованиями, приведенными в СанПиН 2.1.3684-21, СанПиН 1.2.3685-21, требований безопасности и доступности для МГН.

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно - **«Магазины» (код 4.4)** не влечет за собой загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха и не оказывает негативного воздействия на окружающую среду.

**Вывод:** настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ подтверждает, что использование рассматриваемого земельного участка по адресу: **Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Выселковская-ул. Милютинская, 1/25,** с испрашиваемым условно разрешенным видом использования: **«Магазины» (код 4.4)**, возможно и соответствует сводам правил, соответствует ограничениям использования земельного участка:

- ✓ приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский);
- ✓ приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Центральный);
- ✓ ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта);

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка на земельном участке с кадастровым номером **23:43:0121073:4**, площадью **1000 кв. м.**, расположенном по адресу: **Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Выселковская-ул. Милютинская, 1/25,** с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, а также не нарушает права третьих лиц.

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

234809659744-20251003-1332

(регистрационный номер выписки)

03.10.2025

(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><small>(Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)</small>   | 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><small>(для индивидуального предпринимателя)</small>   | 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><small>(дата возникновения/изменения права)</small> | 2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)<br><small>(дата возникновения/изменения права)</small> | 2.3 в отношении объектов использования атомной энергии<br><small>(дата возникновения/изменения права)</small> |
| 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 (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  |



Документ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью  
 Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»  
 125090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3  
 СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 D0 A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77  
 ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

