



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: Краснодарский край., г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе

кадастровый номер земельного участка: 23:43:0104018:455

Разработал



А.С. Гапша

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 07.04.2025**

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: Краснодарский край., г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, проектной организацией ИП Вакула И.И. подготовлено заключение о возможности добавления условно разрешенного вида использования земельного участка «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) к существующему разрешенному использованию.

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 4554 кв. м с кадастровым номером 23:43:0104018:455, расположенного по адресу: Краснодарский край., г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе 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 4554 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0104018:455, расположенного по адресу Краснодарский край., г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, 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 4554 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0104018:455, расположен по адресу: Краснодарский край., г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе.

Испрашиваемый вид разрешённого использования земельного участка: «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) – Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

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 (ОД1), где вид разрешённого использования:

«Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) 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 «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) 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 – 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 – 2.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Допускается размещать объекты только не выше IV класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на магистральные улицы.

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:

- ✓ частично в границах проекта планировки территории (Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 10.03.2020 г. № 65 «Об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории для размещения объекта капитального строительства «Реконструкция участка автомобильной дороги г. Краснодар – г. Ейск, км 1+025 – 3+975 (Краснодар – Ейск, км 1+025 – 3+975) в г. Краснодар», утвержденную приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 25 августа 2015 г. № 174»
- ✓ частично в зоне ограничений от объектов связи ПАО "Вымпелком"
- ✓ полностью в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин

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.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», автомойки относятся к объектам IV–V классов опасности с установленными размерами СЗЗ: IV класс (100 м) – мойки с 2–5 постами, порталные мойки для грузового транспорта; V класс (50 м) – мойки с 1–2 постами.

**Вывод:** настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ подтверждает, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0104018:455, площадью 4554 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край., г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, с испрашиваемым условно разрешенным видом использования: «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3) не оказывает негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка:

- ✓ частично в границах проекта планировки территории (Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 10.03.2020 г. № 65 «Об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории для размещения объекта капитального строительства «Реконструкция участка автомобильной дороги г. Краснодар – г. Ейск, км 1+025 – 3+975 (Краснодар – Ейск, км 1+025 – 3+975) в г. Краснодар», утвержденную приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 25 августа 2015 г. № 174»
- ✓ частично в зоне ограничений от объектов связи ПАО "Вымпелком"
- ✓ полностью в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0104018:455, площадью 4554 кв. м, расположенном по адресу: Краснодарский край., г. Краснодар, п. Березовый, ул. Ейское Шоссе, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

Сведения о члене саморегулируемой организации (СРО) в области строительства, осуществляющей подготовку проектной документации

234809659744-20250407-1937  
(регистрационный номер выписки)

07.04.2025  
(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/ИНН 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 (Краткое (без Огласки) наименование предпринимателя)                  | Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна                                  |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица                                                                  | ИП Вакула Инна Игоревна                                                              |
| 1.4 | Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) | 353230, Россия, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сисюва, 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, капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)) (дата возникновения/исключения права) | Нет |
| 2.2 | в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)) (дата возникновения/исключения права)                                             | Нет |
| 2.3 | в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/исключения права)                                                                                                                                         | Нет |



|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 3.1                                                                | 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                                                                                                                                                                                                  |                                                                              |
| <b>4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                              |
| 4.1                                                                | Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с 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                                                                                                                                        |                                                                              |
| <b>5. Фактический совокупный размер обязательств</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                              |
| 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. Колтуновский

