



Индивидуальный предприниматель

Лыков Андрей Сергеевич

352803 Краснодарский край, Туапсинский район, г.Туапсе, пер.Володарского, 2, стр.1
р/сч 40802810647870000725 Дополнительный офис «Туапсинский» Филиала «Южный» ПАО «БАНК УРАЛСИБ»
БИК 040349700, ОКПО 81822928, ОГРН 100280000190, ОКТМО 03701000
ОГРНИП 317237500390441
ИНН 235207954409 СРО-П-133-01022010

01.03.2025г.

Заказчик

Урусов Дмитрий Алексеевич

Заключение

**О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
В СООТВЕТСТВИИ С ЗАПРАШИВАЕМОМ УСЛОВНО
РАЗРЕШЕННЫМ ВИДОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**расположенного по адресу:
г.Краснодар, Калининский сельский округ,
п.Российский, ул.им.Академика Королёва, 61**

**Кадастровый номер земельного
участка: 23:43:0123057:5**

+7-961-503-88-67



andreilik@mail.ru



г.Туапсе



Индивидуальный предприниматель
Лыков Андрей Сергеевич

г.Туапсе

ИНН 235207954409 ОГНИП 317237500390441 СРО-П-133-01022010

Заключение

**О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ земельного участка
в соответствии с запрашиваемым условно
разрешенным видом использования**

**расположенного по адресу:
г.Краснодар, Калининский сельский округ,
п.Российский, ул.им.Академика Королёва, 61**

**Кадастровый номер земельного
участка: 23:43:0123057:5**

Индивидуальный предприниматель: _____



Лыков А.С.

2025 г.

В соответствии с административным регламентом предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги Постановление Администрации муниципального образования город Краснодар от 08.09.2023 N 4233 "Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги "Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства", для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подготовлено настоящее заключение индивидуального предпринимателя или юридического лица, которые являются членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования, о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства 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.

Согласно статье 39 Гражданского 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 и 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.

Исследуемый земельный участок площадью 985 кв. м с кадастровым номером **23:43:0123057:5**, расположен по адресу: **г.Краснодар, Калининский сельский округ, п.Российский, ул.им.Академика Королёва, 61** и принадлежит на праве собственности Урусову Дмитрию Алексеевичу (далее – Земельный участок). В ответ на обращение собственника с просьбой предоставить заключение о возможности использования Земельного участка, проектной организацией ИП Лыков А.С. подготовлено Заключение о возможности получения условно разрешенных видов использования земельного участка: **«Магазины» (код 4.4)**).

Земельный участок угловой, располагается на пересечении ул.им.Академика Королёва с ул. Ришельевская, что обеспечивает доступ к нему с улично-дорожной сети одновременно с восточной и южной сторон.

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 985 кв. м с кадастровым номером 23:43:0123057:5, расположенного по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Российский, ул. им. Академика Королёва, 61, с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного

участка разработано проектной организацией ИП Лыков А.С., в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Целью настоящего заключения является определение возможности использования исследуемого 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 42.1/2.1.1.1200-03 «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 из Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа город Краснодар.

Земельный участок, площадью 985 м кв с кадастровым номером 23:43:0123057:5, расположен по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Российский, ул. им. Академика Королёва, 61.

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 городского округа, утвержденного Решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 "О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар" (далее – Единый документ), рассматриваемый земельный участок расположен в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1. Территориальная зона, в свою очередь, предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны, где вид разрешенного использования «Магазины» (код 4.4) является условно-разрешённым видом использования.

Единым документом 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;

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 Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённых решением городской Думы Краснодара № 19 п.6 от 30.01.2027 (до 15.02.2007) 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.

Согласно информации, содержащейся в градостроительном плане земельного участка от 31 июля 2024 года № РФ-23-2-06-0-00-2024-2343-0, земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

ориентировочно расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта);

приаэродромная территория военного аэродрома «Краснодар (Центральный)»;

подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 7 (сектор 4 часть 1);

подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 1;

подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома «Краснодар (Пашковский)» часть 1;

зона с особыми условиями использования территории (79 кв.м): Охранная зона отвод КЛС УС п.Южный - 4-я ГРС, охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии.

Земельный участок расположен в границах утверждённой документации по планировке территории: Постановление администрации муниципального

образования город Краснодар от 10.08.2022г. №3641 «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) для размещения линейного объекта (автомобильной дороги, сетей инженерно-технического обеспечения), ограниченного улицами им. Комарова В.М., им. Академика Королёва, Благородной, Центральной, в муниципальном образовании город Краснодар».

Перед получением разрешения на строительство/реконструкцию правообладателю необходимо обратиться в Управление государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края с целью согласования планируемых строительных работ.

Проектируемый магазин не будет угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создаст помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов. Место расположение предполагаемого объекта капитального строительства на Земельном участке определено с учётом нормативного отступа от границ участка, согласно регламентным требованиям Единого документа, и красных линий, установленных утверждённой ДПТ.

В целях актуализации информации о наличии или отсутствии сетей инженерно -технического обеспечения на земельном участке правообладатель земельного участка в соответствии с п. 1 ст. 47 ГрК РФ рекомендуется провести инженерные изыскания для подготовки проектной документации. Размещение объектов капитального строительства на земельном участке возможно при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно – технического обеспечения или согласования размещения объекта капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

Согласно постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 г. № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02» (вместе с СанПин 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002) основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территории, на которых они расположены.

Мероприятия по второму и третьему поясам.

Выявление, тампонирувание или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно – эпидемиологического надзора.

Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещение размещения 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 ЗСО только при использовании защитных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при

наличии санитарно – эпидемиологического заключения центра государственного санитарно -эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Планируемый объект не должен обуславливать опасности химического загрязнения подземных вод. Перед началом строительства требуется получить согласование с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Вывод.

Настоящее Заключение подтверждает, что земельный участок, площадью 985 м кв с кадастровым номером 23:43:0123057:5, расположенный по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Российский, ул. им. Академика Королёва, 61, 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 обозначенных в п.1.2. настоящего Заключения.

Учитывая вышеизложенное, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» (код 4.4) возможно.

235207954409-20250206-1717

(регистрационный номер выписки)

06.02.2025

(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 Лыков Андрей Сергеевич

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

317237500390441

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	235207954409
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Лыков Андрей Сергеевич
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Лыков Андрей Сергеевич
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353552, Россия, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Гаркуша, ул. Северная, 5, кв. 1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков» (СРО-П-133-01022010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-133-235207954409-0972
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	29.07.2021
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) (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, 29.07.2021	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
-----	--	-----

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

