

Российская Федерация
Краснодарский край г. Краснодар
ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
ИНН 2374002198
Юр.адрес: 350000, Краснодарский край,
Лабинский р-н, г. Лабинск, ул. Энгельса,
д. 68, пом. 6
от 29.08.2025г. № 12
на № _____ от _____

Нестеренко Сергей Владимирович
паспорт: 0319 344202, выдан ГУ МВД
России по Краснодарскому краю
03.07.2019 г.

Заключение о возможности использования земельного участка или объектов капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка, а также прав третьих лиц в случае, если рассматриваемые земельные участки предполагают условно разрешённый вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о возможности использования, земельного участка, расположенного по адрес: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Северная, 228, кадастровый номер 23:43:0204056:16 в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)», исходя из предоставленной вами выписки ЕГРН поясняем следующее:

В соответствии с Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утверждённым решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», рассматриваемый земельный участок расположен в общественно-деловой зоне - ОД1, где испрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» раздел 6 «Общественно-деловые зоны» п. 6.1. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома (индивидуальные, блокированные), многоквартирные жилые здания, гостиницы, hostels, общежития, подземные или многоэтажные гаражи (гаражи-стоянки), жилые, общественно-жилые и общественно-производственные multifunctional здания и комплексы.

В multifunctional общественно-деловых зонах (общегородских и элементах планировочной структуры различных функциональных зон), формирующих систему общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты городского и районного значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков (не более 1,0 га).

Сведения о правах третьих лиц (анализ градостроительной ситуации):

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0204056:16, расположен по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Северная, 228.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Рассматриваемый земельный участок находится в квартале ограниченном с северной стороны с землями общего пользования, с западной стороны со смежным земельным участком по ул. Северная, 226, с южной стороны со смежными земельными участками по пр. им. Тургенева, 2 (для обслуживания и эксплуатации жилого дома) и пр. им. Тургенева, 4(ИЖС), с восточной стороны со смежным земельным участком по ул. Северная, 230. Данный квартал расположен на сложившейся территории и имеет смешанный характер застройки состоящей преимущественно из земельных участков для индивидуального жилищного строительства, делового управления, магазинов, бытового обслуживания, что позволяет использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым видом разрешенного использования, не оказывая негативного влияния на объекты предназначенные для размещения в зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения вдоль магистральных въездных маршрутов. Тип 1.

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, права третьих лиц, при получении запрашиваемого условно разрешенного вида использования «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)», не будут нарушены.

По данным утверждённого Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Идентификация здания согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- 1) назначение-нежилое строение;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – расчетная сейсмичность площадки – 7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность – класс функциональной пожарной опасности – Ф5.2;
- 6) уровень ответственности – повышенный.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятия, сооружений и иных объектов» мойки автомобильные с количеством постов не более 5, относятся к V классу и имеют санитарно-защитную зону 50 м.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В связи с тем, что в границы санитарно-защитной зоны от автомобильной мойки попадают земельные участки с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, перед получением разрешения на строительство правообладатель земельного участка обратится в Управление Роспотребнадзора по Краснодарскому краю за получением санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарно-защитной зоны предъявляемым требованиям (сокращение санитарно-защитной зоны).

Земельный участок расположен в границе Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 43/518 (Реестровый номер 23:43-6.189). Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Ограничения: выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова при обязательном согласовании с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение 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 зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля. Новое строительство автомобильной мойки согласовано с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю (письмо Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю №23-00-03/19-11327-2022 от 22.08.2022г.)

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей(код 4.9.1.4)» предоставляется возможным при условии выполнения требований действующего законодательства.

На земельном участке установлено наличие охранной зоны водопровода, канализации, линии связи и электросетевого хозяйства.

Конфигурация, расположение и площадь рассматриваемого земельного участка позволяет его использование в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, предусмотрев взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории транспортной инфраструктуры по санитарно-гигиеническим нормам.

Строительство и реконструкцию на земельном участке следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными для территориальной зоны – ОД1.

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 единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар.

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)», не влечет за собой загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха и не оказывает негативного воздействия на окружающую среду.

Получение условно разрешенного вида использования земельного участка – «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)» не окажет негативного воздействия на окружающую среду, с соблюдением требований Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Использование земельного участка, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Автомобильные мойки (код 4.9.1.3)», «Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)» возможно и соответствует сводам правил, ограничениям использования земельного участка (граница Третьего пояса зоны санитарной охраны скважины 43/518 (Реестровый номер 23:43-6.189); охранная зона водопровода; охранная зона канализации; охранная зона линии связи; охранная зона электросетевого хозяйства) не затрагивает права третьих лиц и не несет негативного воздействия на окружающую среду.

Генеральный директор
ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»



Д.А. Яковенко

2374002198-20250829-1615

(регистрационный номер выписки)

29.08.2025

(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:

Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП»
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1152374000349

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

| | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика | 2374002198 |
| 1.2 | Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) | Общество с ограниченной ответственностью «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП» |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица | ООО «ОМЕГА ПРОЕКТ ГРУПП» |
| 1.4 | Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) | 352501, Россия, Краснодарский край, Лабинский район, Лабинск, Энгельса, 68, 6 |
| 1.5 | Является членом саморегулируемой организации | Саморегулируемая организация Ассоциация проектных организаций "ПроектСтройСтандарт" (СРО-П-121-18012010) |
| 1.6 | Регистрационный номер члена саморегулируемой организации | П-121-002374002198-0197 |
| 1.7 | Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации | 06.08.2017 |
| 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, 06.09.2017 | 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»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

