



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699
350065, г. Краснодар, Cityline23@yandex.ru
+7(964) 890-22-81

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,
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**

31/07/2025-3

Краснодар 2025



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699
350065, г. Краснодар, Cityline23@yandex.ru
+7(964) 890-22-81

Заказчик: Акционерное общество «Лотос-М»

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, 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**

31/07/2025-3

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2025

Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222421519699
350065, г. Краснодар, Cityline23@yandex.ru
+7(964) 890-22-81

20.08.2025г.

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, 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

Настоящее заключение о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования:

«Магазины»:

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (код 4.4),

						31/07/2025-3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка		
Директор		Рагозинский			08.25			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	8
						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

разработано проектной организацией ООО «Линии города», в соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 ст. 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. 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, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в комиссию.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 4215 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0302010:2282, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Путевая, з/у 5/1, **является определение возможности использования земельного участка** (в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования) в части соблюдения:

- свода правил (Федеральный закон от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности»; Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 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*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 31.05.2022); СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; Постановление Правительства РФ от 31.12.2020 N 2398 (ред. от 18.12.2024) "Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий");

- ограничений использования земельного участка;
- соблюдения прав третьих лиц.

Так же заключение содержит информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

						31/07/2025-3	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

1. Сведения о территориальном планировании и градостроительном зонировании

Земельный участок с КН 23:43:0302010:2282, площадью 4215 кв. м, расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Путевая, з/у 5/1.

В соответствии с Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4 «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», в границах земельного участка предусмотрена следующая функциональная зона - *Зона транспортной инфраструктуры* и территориальная зона - *Зона транспортной инфраструктуры железнодорожного транспорта (Т1.1)*.

Объекты местного, регионального и федерального значения в границах земельного участка – отсутствуют.

Согласно градостроительному регламенту в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 10, «Градостроительные регламенты территориальных зон» Зона транспортной инфраструктуры железнодорожного транспорта (Т1.1) п.10.2.2 «Условно разрешенные виды использования», предусмотрены испрашиваемые условно разрешённые виды использования земельного участка, запрашиваемые Заказчиком:

«Магазины»: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (код 4.4).

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;

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;

						31/07/2025-3		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			3

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 – 3.

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

5. 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.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

В дальнейшем застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными градостроительным регламентом.

Использование земельного участка с кадастровым номером 23:43:0302010:2282 в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования – «Магазины», соответствует требованиям градостроительных регламентов.

						31/07/2025-3	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

2. Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории

Земельный участок расположен:

- ориентировочно в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (приказ Министерства транспорта Российской Федерации Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) от 03.04.2025 № 251-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)»);

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №57/433 (ЗОУИТ 23:43-6.7400);

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины П-3273 (Владелец: ООО «Кавказ М»).

Ограничения зон:

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

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

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

4. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

5. 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.

- в зоне эксплуатации радиоэлектронных средств радиорелейной линии «Краснодар-ПС 220 кВ «Витаминкомбинат» - ст. Новомышастовская - г. Славянск-на-Кубани» (разре-

						31/07/2025-3		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			5

шение на использование радиочастот или радиочастотных каналов 373-рчс-19-0157; санитарно-защитная зона не вводится; высота нижней границы ЗОЗ 45,0 м. Владелец: публичное акционерное общество энергетики и электрофикации Кубани ПАО «Кубаньэнерго»).

Использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины», учитывая наличие зон с особыми условиями использования территории - допускается, с учетом соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка.

3. Информация о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 31 декабря 2020 г. № 2398 «Об утверждении критериев отнесения объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, к объектам I, II, III и IV категорий» здания и сооружения, относящиеся к магазинам, не относятся к объектам оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Воздействие объектов на окружающую среду в период выполнения строительных работ и в период эксплуатации будет незначительным. Специальные природно-охранные мероприятия по снижению выбросов и сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду и организация экологического мониторинга не требуются.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно - защитная зона от земельного участка с кадастровым номером 23:43:0302010:2282 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» – не устанавливается.

4. Сведения о правах третьих лиц (анализ градостроительной ситуации)

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0302010:2282, расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Путевая, з/у 5/1.

						31/07/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

Категория земель: земли населённых пунктов.

Рассматриваемый земельный участок прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена и граничит с участками КН 23:43:0302010:128 (для эксплуатации подъездных железнодорожных путей №60, №61), КН 23:43:0302010:138, КН 23:43:0302010:2281 (для эксплуатации погрузочной площадки).

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, права третьих лиц, при получении запрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины», не будут нарушены.

						31/07/2025-3	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – Акционерному обществу «Лотос-М», юридическим лицом (ООО «Линии города»), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно - строительного проектирования.

Использование земельного участка, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины», **возможно** и соответствует сводам правил, ограничениям использования земельного участка (ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №57/433 (ЗОУИТ 23:43-6.7400); в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины П-3273 (Владелец: ООО «Кавказ М»); в зоне эксплуатации радиоэлектронных средств радиорелейной линии «Краснодар-ПС 220 кВ «Витаминкомбинат» - ст. Новомышастовская - г. Славянск-на-Кубани» (Владелец: публичное акционерное общество энергетики и электрофикации Кубани ПАО «Кубаньэнерго»)), не затрагивает права третьих лиц и не несет негативного воздействия на окружающую среду.

						31/07/2025-3	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

2312309253-20250804-1034

(регистрационный номер выписки)

04.08.2025

(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 «Линии города»

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1222300019699

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2312309253
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью «Линии города»
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО «Линии города»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350065, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, г. Краснодар, ул. Кружевная, д. 6, помещ. 20
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация "СФЕРА проектировщиков" (СРО-П-215-18102019)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-215-002312309253-0800
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	27.01.2023
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, 27.01.2023	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



А.О. Кожуховский

