

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: г. Краснодар, ул. им. Ягодина М.Д., 53

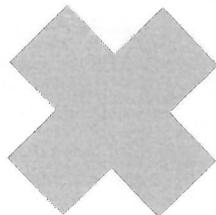
кадастровый номер
земельного участка: 23:43:0122059:41

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2025



Индивидуальный предприниматель
Вакула Инна Игоревна
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721



+7 (918) 265-39-79



«15» сентября 2025 г.

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

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 г. Краснодар, ул. им. Ягодина М.Д., 53, проектной организацией ИП Вакула И.И. подготовлено заключение о возможности получения условно разрешенного вида использования земельного участка:

«Магазины» (код 4.4).

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 2687 кв. м с кадастровым номером 23:43:0122059:41, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Ягодина М.Д., 53 с соблюдением сводов правил 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 2687 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0122059:41, расположенного по адресу г. Краснодар, ул. им. Ягодина М.Д., 53, является:

– определение возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил 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, а также с учетом прав третьих лиц в случае, если испрашиваемые земельные участки с предполагаемым условно разрешенным видом использования предусматривает установление зоны с особыми условиями использования территорий.

1. Градостроительные сведения застройки земельного участка в границах муниципального образования город Краснодар

Земельный участок, площадью 2687 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0122059:41, расположен по адресу: г. Краснодар, ул. им. Ягодина М.Д., 53.

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, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4**, установлен градостроительный регламент, согласно которому земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», где вид разрешённого использования:

«Магазины» (код 4.4) относится к условно разрешённым видам.

Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным 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;

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 – 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 %.

Согласно карты функциональных зон городского округа земельный участок с кадастровым номером 23:43:0122059:41, площадью 2687 кв. м. расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. им. Ягодина М.Д., 53 расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

1.1 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)

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.

Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

✓ 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины № 495/подтв.адр. (частично);

✓ 3 пояс зоны санитарной охраны проектируемой артезианской скважины (полностью).

Необходимо выявление, тампонирование 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 Роспотребнадзором.

Запрещена закачка 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 ЗСО только при использовании защищенных 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.

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.

Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

✓ охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-889 (реестровый номер: 23:43-6.1854);

✓ охранная зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-889» (реестровый номер: 23:43-6.4195).

Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту

соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии 2 метров.

Согласно постановлению Правительства РФ от 24.02.09 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- ✓ набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- ✓ размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- ✓ находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ),
- ✓ разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи;
- ✓ размещать свалки.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- ✓ строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- ✓ горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- ✓ посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- ✓ проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий элек-

тропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- ✓ проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;
- ✓ земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра);
- ✓ полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров;
- ✓ полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров;
- ✓ размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального;
- ✓ складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

Перед началом проведения строительных работ в вышеуказанных зонах правообладателю земельного участка необходимо обратиться за письменным разрешением о согласовании проведения данных работ к сетевым организациям.

В целях актуализации информации о наличии или отсутствии сетей инженерно-технического обеспечения на земельном участке правообладателю 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 объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

Согласно топографической съемке (август 2025 г.) на земельном участке также расположены газопровод низкого давления и водопровод.

Перед началом строительства необходимо получить согласование на сокращение охранных зон либо согласование на вынос инженерных коммуникаций.

Топографическая съемка земельного участка

Согласно п. 2.1 Постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – санитарные правила) в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ)), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

К V классу опасности относятся отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м, рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест (СЗЗ – 50 м).

Для планируемого **магазина** общей площадью менее 2 тысяч кв. м, 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.**

Согласно ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий;
- 2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;
- 3) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

В связи с тем, что 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**, а испрашиваемый земельный участок с предполагаемым условно разрешённым видом использования не предусматривает установление зоны с особыми условиями использования территорий – права третьих лиц не нарушаются.

Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными для территориальной зоны Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

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.

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: г. Краснодар, ул. им. Ягодина М.Д., 53, с запрашиваемым 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);
- ✓ 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины № 495/подтв.адр. (частично);
- ✓ 3 пояс зоны санитарной охраны проектируемой артезианской скважины (полностью);
- ✓ охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-889 (реестровый номер: 23:43-6.1854);
- ✓ охранная зона воздушной линии электропередачи «ВЛ-0,4 кВ ТП-889» (реестровый номер: 23:43-6.4195);
- ✓ охранная зона газопровода низкого давления;
- ✓ охранная зона водопровода, а также не нарушает права третьих лиц.

Получение запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0122059:41, площадью

2687 кв. м, расположенном по адресу: г. Краснодар, ул. им. Ягодина М.Д., 53, 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

234809659744-20250827-1556
(регистрационный номер выписки)

27.08.2025
(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), осуществляющей 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 (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица ИП Вакула Инна Игоревна
1.4	Адрес юридического лица 353230, Россия, Краснодарский край, Севастский район, пгт. Ильский, ул. Сикова, 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)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/исключения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/исключения права)
Да, 12.07.2021	Нет	Нет



1. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которыми 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 которыми 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 которыми 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
-----	--	-----

