



ООО «ГеоПроект»
ИНН 2312181370
ОГРН 1112312003726

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным 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 разрешенный вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

Адрес: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ,
п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А.

Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0121032:2.

Разработал



И.С.Чепель

г.Краснодар, 2025г.



ООО «ГеоПроект»
ИНН 2312181370
ОГРН 1112312003726

«29» сентября 2025г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным 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 разрешенный вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

Настоящее заключение о возможности получения условно разрешенного вида использования «Магазины» (код 4.4) на земельном участке по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А.

В ответ на ваше обращение с просьбой предоставить заключение о возможности использования земельного участка по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А., проектной организацией ООО «ГеоПроект» подготовлено заключение о возможности получения условно разрешенного вида использования «Магазины» (код 4.4).

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 N 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.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 850 кв. м с кадастровым номером 23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А. является:

- определение возможности оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования «Магазины» (код 4.4), а также использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А. 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 границах муниципального образования город Краснодар.

1.1 Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар.

Рассматриваемый земельный участок площадью 850 кв. м с кадастровым номером 23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А.

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 муниципального образования город Краснодар от 27.11.2024г. №82п.4., рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), где вид разрешённого использования «Магазины» (код 4.4) относится к условно разрешённому виду.

Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской думы муниципального образования город Краснодар от 27.11.2024г. №82п.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 %.

Рассматриваемый земельный участок площадью 850 кв. м с кадастровым номером 23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А., соответствует требованиям Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской думы муниципального образования город Краснодар от 27.11.2024г. №82п.4., в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской думы муниципального образования город Краснодар от 27.11.2024г. №82п.4.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования – «Магазины» (код 4.4), для земельного участка площадью 850 кв. м с кадастровым номером

23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А., соответствует требованиям градостроительных норм, согласно Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской думы муниципального образования город Краснодар от 27.11.2024г. №82п.4., не окажет негативное воздействие на окружающую среду, с соблюдением требования 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».

1.2 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом Муниципального образования город Краснодар.

Согласно схемы функционального зонирования территории муниципального образования город Краснодар земельный участок площадью 850 кв. м с кадастровым номером 23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А., расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

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

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

- ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский). ✓

Испрашиваемые условно разрешенные виды использования земельного участка не будут угрожать безопасности полетов воздушных судов, не будут оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не будут создавать помех в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

В случае, если планируемый объект будет попадать в охранные зоны инженерных коммуникаций, потребуется согласование на размещение объекта с владельцами коммуникаций (сокращение охранных зон инженерных коммуникаций либо согласование на вынос инженерных коммуникаций).

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.

Для размещения магазинов 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.

С учетом наличия особых условий использования территории, при условии соблюдения всех вышеперечисленных требования для охраны и защитных зон, а также получения согласования технических служб ответственных за ведение работ в охранных и защитных зонах, возможно использование данного земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» (код 4.4).

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины» (код 4.4) для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А., с учетом наличия особых условий использования территорий, не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям 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».

2. Анализ градостроительной информации

Рассматриваемый земельный участок площадью 850 кв. м с кадастровым номером

23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А., находится в северо-восточной части города Краснодара. С севера граничит с земельным участком: КН 23:43:0121032:3 (п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А.), с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства. С востока граничит с территорией общего пользования (улично-дорожная дорожная сеть, ул. им. Посадского В.А.). С юга граничит с земельным участком: КН 23:43:0121032:1 (п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А.), с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства. С запада граничит с земельным участком: КН 23:43:0121032:10 (п. Индустриальный, ул. Адмиралтейская, 60/11), с разрешенным видом использования – для индивидуального жилищного строительства.

Категория земель – земли населенных пунктов.

На данный момент в границах земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства.

Участок расположен в пределах границы города Краснодара.

Земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский).

На рассматриваемом земельном участке отсутствуют ценные градоформирующие объекты: исторически значимые объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны муниципального образования город Краснодар, объекты культурного наследия.

Вывод: в результате проведения анализа градостроительной информации земельного участка площадью 850 кв. м с кадастровым номером 23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А., настоящим заключением подтверждается возможность получения условно разрешенного вида использования земельного участка:

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

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0121032:2, расположенного по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Посадского В.А, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не затрагивает права третьих лиц и не несет негативного воздействия на окружающую среду, а также будет соответствовать сводам правил и ограничений использования земельного участка:

- земельный участок ориентировочно расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский).

Приложение

1. Выписка СРО.
2. Ситуационный план земельного участка

Разработал



И.С.Чепель

Приложение

2312181370-20251002-1746

(регистрационный номер выписки)

02.10.2025

(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 "ГЕОПРОЕКТ"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1112312003726

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2312181370
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГЕОПРОЕКТ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО "ГЕОПРОЕКТ"
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350037, Россия, Краснодарский край, Краснодар хут. Ленина, ул. Приморская, 56
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков «Проектирование дорог и инфраструктуры» (СРО-П-168-22112011)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-168-002312181370-0653
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	19.03.2013
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, 19.03.2013	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



Ситуационный план

Адрес: г.Краснодар, п.Индустиальный, ул.им.Посадского В.А.



— Границы земельного участка

Подготовил: Чепель Иван Сергеевич

02.10.2025