

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

737/2025-3

Краснодар 2025

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Дворная Ирина Ивановна

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

737/2025-3

И.о. директора

Начальник отдела



М.М.Дегтярев

Д.Е.Сечь

Краснодар 2025

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, ул.Красная,89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

От 28.04.2025г № 25/405-737

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения требований технических регламентов, СНиПов, с учётом наличия зон с особыми условиями использования территории, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

Настоящее заключение о возможности получения условно разрешенного вида использования земельного участка:

«Магазины»:

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

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земель-

						737/2025-3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка		
Нач.отдела		Сечь Д.Е.			04.25			
Вед. спец.		Изыумская А.Е.			04.25			
						Стадия	Лист	Листов
						3	1	10
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

ного участка площадью 1628 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0407058:389, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, Пашковский жилой массив территория, ул. им. Мачуги В.Н., з/у 133, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, разработано проектной организацией МБУ «Институт Горкадастрпроект», 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 1628 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0407058:389, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, Пашковский жилой массив территория, ул. им. Мачуги В.Н., з/у 133, является определение возможности использования 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 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов (СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2016), СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учётом особых условий использования территории, и содержащие информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

						737/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

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

Земельный участок с КН 23:43:0407058:389, площадью 1628 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, Пашковский жилой массив территория, ул. им. Мачуги В.Н., з/у 133.

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 проектируемой территории предусмотрена следующая функциональная зона – *Зона застройки индивидуальными жилыми домами* и территориальная зона – *Зона застройки индивидуальными жилами домами (Ж1)*.

Согласно градостроительному регламенту в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 8, «Градостроительные регламенты территориальных зон» *Зона застройки индивидуальными жилами домами (Ж1)* п.5.1.2 «Условно разрешенные виды использования», предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый 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.

						737/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

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 с КН 23:43:0407058:389, площадью 1628 кв. м, соответствует требованиям градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 5, п. 5.1.2

						737/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

«Условно разрешенные виды использования». Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными градостроительным регламентом.

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 настоящего Единого документа.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования – «Магазины», для земельного участка с КН 23:43:0407058:389, площадью 1628 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, Пашковский жилой массив территория, ул. им. Мачуги В.Н., з/у 133, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Аэродром Краснодар (Пашковский).

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. № 50-П земельный участок с кадастровым номером 23:43:0407058:389 расположен в границах приаэродромной территории и границах 3-ей подзоны часть 1 (сектор 1 часть 1), 4-ой подзоны часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43), 5-ой подзоны часть 1, 6-ой подзоны часть 1 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Рассматриваемый земельный участок расположен:

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины (Зона ограничения от химического загрязнения. Запрещается размещение складов горюче-

						737/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений. Владелец: ООО «Краснодар Водоканал»);

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72649/120 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ 23:43-6.4856)

Ограничения зоны:

1. Выявление, тампонирующее 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.

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

- в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, газопровода.

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» в границах приаэродромной территории и границах 3-ей подзоны часть 1 (сектор 1 часть 1), 4-ой подзоны часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43), 5-ой подзоны часть 1, 6-ой подзоны часть 1 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в III поясе зо-

						737/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

ны санитарной охраны артезианской скважины (Владелец: ООО «Краснодар Водоканал»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72649/120 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗООИТ 23:43-6.4856); ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурно наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, газопровода - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка «Магазины» (код 4.4), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0407058:389 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, Пашковский жилой массив территория, ул. им. Мачуги В.Н., з/у 133, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, 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 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

1.2 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 ве-

						737/2025-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

ществ 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 23:43:0407058:389 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» – не устанавливается.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0407058:389, расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, Пашковский жилой массив территория, ул. им. Мачуги В.Н., з/у 133.

С севера земельный участок граничит с участками КН 23:43:0407058:68 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0407058:14 (для ведения личного подсобного хозяйства) и прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена; с востока граничит с земельными участками КН 23:43:0407058:32 (для личного подсобного хозяйства) и КН 23:43:0407058:15 (личное подсобное хозяйство); с юга земельный участок прилегает к территории общего пользования, проезжей части улицы им. Мачуги В.Н.; с запада граничит с участками КН 23:43:0407057:34 (служебные гаражи; автомобильные мойки), КН 23:43:0407058:13 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0407058:30 (для индивидуального жилищного строительства) и прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Участок расположен:

- в границах приаэродромной территории и границах 3-ей подзоны часть 1 (сектор 1 часть 1), 4-ой подзоны часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43), 5-ой подзоны часть 1, 6-ой подзоны часть 1 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);

						737/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины (Владелец: ООО «Краснодар Водоканал»);

- в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72649/120 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗООУИТ 23:43-6.4856);

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

- в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, газопровода.

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка:

«Магазины»:

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

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН от 01.04.2025г. № КУВИ-001/2025-79975693 (копия).
2. Градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2025-0 (копия).

						737/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – **Дворной Ирине Ивановне**, юридическим лицом (МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г. Краснодар), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно - строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования **«Магазины»**, возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (в границах приаэродромной территории и границах 3-ей подзоны часть 1 (сектор 1 часть 1), 4-ой подзоны часть 22 (секторы 10 часть 1, 25, 43), 5-ой подзоны часть 1, 6-ой подзоны часть 1 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины (Владелец: ООО «Краснодар Водоканал»); в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72649/120 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (ЗОУИТ 23:43-6.4856); ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурно наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, газопровода).

						737/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

2310200324-20250407-1411

(регистрационный номер выписки)

07.04.2025

(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:

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375034842

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2310200324
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, Красная, 89/3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-039-002310200324-0195
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	03.03.2010
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, 03.03.2010	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	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят 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

