



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

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.

21/06/2025-3

Краснодар 2025



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Заказчик: Грабарь Вероника Сергеевна

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.

21/06/2025-3

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2025

площадью 300 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0106012:2026, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, уч. 69А, с соблюдением технических регламентов, СНиПов, 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 300 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0106012:2026, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, уч. 69А, 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.

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

Земельный участок с КН 23:43:0106012:2026, площадью 300 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, уч. 69А.

						21/06/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

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 – *Многофункциональная общественно-деловая зона* и территориальная зона – *Общественно-деловая зона (ОД1)*.

Согласно градостроительному регламенту в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 6, «Градостроительные регламенты территориальных зон» *Общественно-деловая зона (ОД1)* п.6.1.2 «Условно разрешенные виды использования», предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

«Ремонт автомобилей»: размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли (код 4.9.1.4).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

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 муни-

						21/06/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

ципального 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–2.

4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений–12 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка–60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Допускается размещать объекты только не выше V класса опасности в отдельно стоящих зданиях, выходящих на магистральные улицы.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0106012:2026, площадью 300 кв. м, соответствует требованиям градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 6, п. 6.1.2 «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 – «Ремонт автомобилей», для земельного участка с КН 23:43:0106012:2026, площадью 300 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, уч. 69А, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства.

						21/06/2025-3	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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

Рассматриваемый земельный участок расположен:

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины (Владелец: МУП ВКХ МОГК «Водоканал»).

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Ремонт автомобилей», в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины (Владелец: МУП ВКХ МОГК «Водоканал») - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0106012:2026 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, уч. 69А, 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» объекты по обслуживанию легковых автомобилей относятся к объектам IV категории при наличии одновременно следующих критериев:

1) отсутствие выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух или наличие на объекте стационарных источников загрязнения окружающей среды, масса загрязняющих веществ в выбросах в атмосферный воздух которых не превышает 10 тонн в год, а

						21/06/2025-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

также при отсутствии в составе выбросов веществ I и II классов опасности, радиоактивных веществ;

2) отсутствие выбросов загрязняющих веществ в составе сточных вод в централизованные системы водоотведения, другие сооружения и системы отведения и очистки сточных вод, за исключением сбросов загрязняющих веществ, образующихся в результате использования вод для бытовых нужд, а также отсутствие сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду.

На объектах по обслуживанию легковых автомобилей необходимо использовать оборудование для обеспечения экологической безопасности с целью снижения загрязнения окружающей среды отработавшими газами и эксплуатационными материалами:

- работа на диагностических и других постах с работающим двигателем проводиться с использованием приточно-вытяжной вентиляции, удаляющей газообразные отходы в атмосферу через дополнительные фильтры;

- лакокрасочные и кузовные работы проводятся в отдельных кабинках, отсос вредных испарений и абразивной пыли происходит в изолированной кабине через пол, твердые частицы прессуются и по мере накопления извлекаются и сдаются на утилизацию. Загрязненный воздух далее через вытяжную вентиляцию, снабженную сменными фильтрами, проходит очистку и поступает в атмосферу. Аналогично проходит очистка воздуха при сварочных работах;

- для обеспечения недопущения утечки отработанных моторных, трансмиссионных масел, консистентных смазок и технических жидкостей при их замене или доливе на автомобиле или агрегате при выполнении слесарно-смазочных работ на предприятии используется технологическое передвижное оборудование, а также предусмотрены места для сбора и хранения использованных горюче-смазочных материалов. При выполнении шиноремонтных работ сбор отработанных материалов производится в специальные мульды и утилизируется отдельно.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.21/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее СанПиН 2.21/2.1.1.1200-03):

- объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов от 2 до 5 постов (без малярно-жестяжных работ), с проведением работ внутри объектов капитального

						21/06/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

строительства и исключением обслуживания автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям;

- объекты по обслуживанию легковых автомобилей, включая мойки с количеством постов до 2 (без малярно-жестяных работ), с проведением работ вне объектов капитального строительства и (или) с обслуживанием автомобилей на прилегающей территории и (или) территории, непосредственно прилегающей к зданиям - относятся к V классу и имеет 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, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические учреждения общего пользования.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0106012:2026, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, уч. 69А, находится в северо-западной части города Краснодара.

По периметру земельного участка располагаются земельные участки с видом разрешенного использования: объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения, хранение автотранспорта, территория общего пользования (улица Западный Обход).

Категория земель: земли населённых пунктов».

Участок расположен:

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины (Владелец: МУП ВКХ МОГК «Водоканал»).

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

						21/06/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

«Ремонт автомобилей»:

- размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли (код 4.9.1.4).

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН от 02.06.2025г. (копия).

						21/06/2025-3	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – **Грабарь Веронике Сергеевне**, юридическим лицом (ООО «Линии города»), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно - строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования **«Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) (дополнительно к основному виду использования земельного участка «Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения»)**, возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (в III поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины (Владелец: МУП ВКХ МОГК «Водоканал»)).

						21/06/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

2312309253-20250506-1644

(регистрационный номер выписки)

06.05.2025

(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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

123056, г. Москва, ул. 2-ая Брестская, д.5

СЕРТИФИКАТ 053be38e002cb2f5ae4596563321274ed8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

