



Индивидуальный предприниматель
Михайленко Зоя Валерьевна
ИНН 232525498232
ОГРНИП 312236810800070

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О ВОЗМОЖНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ
с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе
в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений
использования земельного участка (в случае, если в его границах
расположены зоны с особыми условиями использования территорий),
и содержащее информацию о предполагаемом уровне
(и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду**

кадастровый номер
земельного участка: 23:43:0121047:366

Разработал (подготовил):
Михайленко Зоя Валерьевна





Индивидуальный предприниматель
Михайленко Зоя Валерьевна
ИНН 232525498232
ОГРНИП 312236810800070

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), 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, п. Индустриальный, ул. Третьяковская, проектной организацией (ИП Михайленко Зоя Валерьевна) 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 **2000 кв. м** с кадастровым номером **23:43:0121047:366**, расположенного по адресу **г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Третьяковская**, с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, разработано проектной организацией (ИП Михайленко Зоя Валерьевна), в соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка, площадью **2000 кв. м**, с кадастровым номером **23:43:0121047:366**, расположенного по адресу **г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Третьяковская**, 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 №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 в границах муниципального образования город Краснодар

Земельный участок, площадью **2000 кв. м**, с кадастровым номером **23:43:0121047:366**, расположен по адресу: **г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Третьяковская**.

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 23:43:0121047:366, площадью 2000 кв. м. расположенного по адресу: г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Третьяковская 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:

✓ подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);

✓ подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (секторы 7 часть 1, 28, 46);

✓ подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

✓ подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1.

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.

✓ охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-1474 ф. Л-4" (реестровый номер: 23:43-6.6223).

Согласно Приказу Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».п.5, 6 в пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

1. Размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

2. Загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
3. Устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
4. Устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
5. Производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

1. Производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
2. Производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
3. Производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
4. Сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей. В соответствии с Письмом Минэкономразвития РФ № 22066-ИМ/Д323 от 17.12.2009г., в качестве основания для внесения в ЕГРН сведений о зоне с особыми условиями использования территории может выступать непосредственно нормативный правовой акт, предусматривающий общие правила установления зон определенного вида. В данном случае таким документом является Приказ Минстроя РФ «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» № 197 от 17.08.1992г., согласно которому охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей, или от наружной поверхности изолированного теплопровода безканальной прокладки. Согласно ФЗ № 218 от 01.01.2017г. сведения об охранных зонах исключены из ЕГРН, в связи с этим, в отношении данного объекта подготовка землеустроительного дела и передача его в государственный фонд данных не требуется.

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 строитель-

ства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

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 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.**

Вывод: настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ подтверждает, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0121047:366, площадью 2000 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Третьяковская, с испрашиваемым условно разрешенным видом использования:

«Магазины» (код 4.4) не оказывает негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка:

- ✓ подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашиковский) часть 1 (сектор 1 часть 1);
- ✓ подзона № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашиковский) часть 15 (секторы 7 часть 1, 28, 46);
- ✓ подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашиковский) часть 1;
- ✓ подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашиковский) часть 1;
- ✓ охранный зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-1474 ф. Л-4" (реестровый номер: 23:43-6.6223)

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0121047:366, площадью 2000 кв. м, расположенном по адресу: г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Третьяковская, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

Дата подготовки

«21» марта 2025 г

Разработал
(подготовил):



Михайленко Зоя Валерьевна

232525498232-20250226-1040

(регистрационный номер выписки)

26.02.2025

(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:

Индивидуальный предприниматель Михайленко Зоя Валерьевна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

316236800057200

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	232525498232
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Михайленко Зоя Валерьевна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Михайленко Зоя Валерьевна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350062, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, г. Краснодар, ул. им. Архитектора Ишунина - ул. Казбекская, д. 3/18, кв. 3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация «Объединение профессиональных проектировщиков «РСП» (СРО-П-209-14032019)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-209-232525498232-0504
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	07.04.2022
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, 07.04.2022	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 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

