

**ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО  
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ" ООО АСК "ПРОЕКТ"**

350915, Краснодарский край, Г.О. ГОРОД КРАСНОДАР, СТ-ЦА ЕЛИЗАВЕТИНСКАЯ,  
СНТ КАВКАЗ, УЛ ЯГОДНАЯ, Д. 21 ИНН 2311343893; КПП: 231101001; ОГРН  
1232300001911, дата регистрации: 18.01.2023г.

от 01.07.2024г. № 01/07/2024-У

на № — от — г.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о возможности использования земельного участка площадью 1007 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования - «Магазины» (Код 4.4), в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранный зоне инженерных коммуникаций электрокабеля), для размещения магазина.

Настоящее заключение разработано проектной организацией ООО АСК "ПРОЕКТ", для определения возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду, в результате получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка: «Магазины» (Код 4.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65.

Заказчик: Мелконян А.Н.

Целью настоящего заключения является определение возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования - «Магазины» Код 4.4 (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м), в том числе в части соблюдения требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома

Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранной зоне инженерных коммуникаций электрокабеля). Определения вероятности негативного воздействия на окружающую среду, в результате получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования - «Магазины» Код 4.4, для размещения магазина.

**1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 23:43:0121039:6, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. КРАСНОДАР, П. ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ, УЛ. ИМ. АГАДЖАНОВОЙ, 65**

**1.1. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования города Краснодара.**

Земельный участок площадью 1007 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее - ПЗЗ), утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. № 19 п.6 (с изменениями от 29 мая 2023 г.), находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

Согласно ПЗЗ М.О. г. Краснодар, в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6 действуют градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-1, установлен условно разрешенный вид использования земельных участков:

«Магазины» (Код 4.4): Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0121039:6, с планируемым магазином, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65 соответствуют градостроительным регламентам, предельным размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для разрешенного вида использования «Магазины» (Код 4.4), в зоне Ж-1.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины» (Код 4.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 – не окажет негативного воздействия на окружающую среду, не противоречит ПЗЗ города Краснодар, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранной зоне инженерных коммуникаций электрокабеля), для размещения магазина.

## 1.2. Сведения о функциональном назначении земельного участка по генеральному плану муниципального образования города Краснодара.

Согласно сведений генерального плана муниципального образования г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями), земельный участок площадью 1007 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, по функциональному назначению расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Магазины» (Код 4.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65 в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – не окажет негативного воздействия на окружающую среду, не противоречит функциональному назначению по генеральному плану муниципального образования города Краснодара, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранной зоне инженерных коммуникаций электрокабеля), для размещения магазина.

## 1.3. Сведения об ограничениях использования земельного участка, о наличии зон с особыми условиями использования территории.

Согласно сведениям градостроительного плана земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2024-0607-0, от 05.03.2024г. выданного департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар, земельный участок площадью 1007 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, расположен:

*Полностью:*

- в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный);
- в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1);
- в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46);
- в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

-в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1;

*Частично:*

- в охранных зонах инженерных коммуникаций электрокабеля.

Транзитные коммуникации проходящие через земельный участок с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65 - отсутствуют.

В результате исследований имеющих ограничения использования земельного участка, зон с особыми условиями использования территории, определена возможность использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, по данному условно-разрешенному виду использования:

-так как согласно сведений Управления Государственной охраны объектов культурного наследия (от 11.06.2024г. № ОКН-20240522-18060912953-3), по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива Управления объектов культурного наследия (памятники истории и культуры), включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, а также зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны объектов культурного наследия на земельном участке - отсутствуют. В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), народов Российской Федерации» если при земляных и строительных работах на указанном участке будут обнаружены археологические предметы или объекты (фрагменты керамики, костные останки, предметы древнего вооружения, монеты, каменные конструкции, кладка и пр.) необходимо незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения направить в Управление письменное уведомление. Использование земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, возможно, при условии выполнения требований действующего законодательства;

-в приаэродромной территории военного аэродрома «Краснодар (Центральный)» - до установления приаэродромной территории;

-в границах подзоны № 3, (1) С ограничением высоты планируемого объекта превышающей максимальную абсолютную отметку верха  $H=186,0$  м в Балтийской системе высот 1977 года; (2) Ограничения распространяются на новые и реконструируемые объекты/сооружения;

-в границах подзоны № 4, с соблюдением ограничений: (1) Местоположение объекта в границах земельного участка; (2) Высота планируемого объекта не превышает максимальную абсолютную отметку верха  $H=85,0$  м –  $90,0$  м в Балтийской системе высот 1977 года; (3) С запретом размещения радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот: 0,03 МГц-300 МГц, 329МГц-335МГц, 740-1215 МГц, 2700МГц - 2900МГц, 26500МГц-40000МГц; (4) См. полные ограничения в решении.

-в границах подзоны № 5, с соблюдением ограничений: (1) Запрещается размещать производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» от 21.07.1997г. № 116-ФЗ, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов судов; (2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха  $186,00$  м в Балтийской системе высот 1977 года и абсолютные отметки верха, установленные в границах подзоны № 3; (3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты; (4) См. полные ограничения в решении.

-в границах подзоны № 6 на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 с соблюдением ограничений: (1) Запрещается размещать объекты,

способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды), места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов, новые водоемы, реки, болота, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; (2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастания высокой береговой и прибрежной растительности; выпаса скота;

- в охранной зоне инженерных коммуникаций электрокабеля, так как планируемый объект не будет входить в охранную зону электрокабеля.

В результате проведения исследований имеющихся ограничений, зон с особыми условиями использования территории, охранных зон, в отношении рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, установлено отсутствие факторов негативного воздействия на окружающую среду в результате получения запрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины» (Код 4.4).

Размещение магазина на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, планируется Заказчиком после получения испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Магазины» (Код 4.4), подготовки проектной документации, получения всех необходимых согласований и разрешения на строительство, с соблюдением предельных параметров разрешенного строительства, нормативов градостроительного проектирования, а также установленных законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальных противопожарных и санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе расположенными на соседних земельных участках.

Получение условно разрешенного вида разрешенного использования земельного участка площадью 1007 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65 - «Магазины» (Код 4.4), требуется для строительства объекта капитального строительства - магазина.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Магазины» (Код 4.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, для размещения магазина соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПам, ограничениям использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранной зоне инженерных коммуникаций электрокабеля). Негативное воздействие на окружающую среду в результате получения запрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины» (Код 4.4) – отсутствует.

#### 1.4. Сведения об объектах капитального строительства расположенных в границах рассматриваемого земельного участка.

На момент подготовки настоящего заключения, на земельном участке площадью 1007 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121039:6, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, объекты капитального строительства - отсутствуют.

## 2. АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ.

Рассматриваемый земельный участок площадью 1007 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121039:6, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, находится в северо-восточной части городского округа Краснодар. С юго-запада ограничен железной дорогой, с юго-восточной стороны посёлок через железную дорогу граничит с пос. Лорис, с северо-востока ограничен трассой М-4 «Дон», с севера граничит с пос. Победитель.

Летоисчисление посёлка Индустриальный начинается около 1957 года, когда были предоставлены первые наделы под строительство частных жилых домов [1].

Решением исполнительного комитета совета народных депутатов города Краснодара (от 11 марта 1977 года), населённым пунктам, расположенным на территории Ленинского, Первомайского и Советского районов города Краснодара (которые ранее не имели названий, как посёлки различных хозяйств), присвоены наименования: п. Колосистый (посёлок опытно-производственного хозяйства КНИИСХ имени П.П.Лукьяненко), п. Берёзовый, п. Лазурный, п. Российский, п. Победитель, п. Дружелюбный, п. Плодородный, п. Зональный, п. Знаменский, п. Зеленопольский, в том числе поименован посёлок Индустриальный [1].

В советский период посёлок Индустриальный представлял собой научно-производственную базу аграрного комплекса. В посёлке располагалось отделение № 1 Калининского совхоза [1].

В конце 1980-х годов (в годы «перестройки»), в южной части посёлка Индустриальный был создан жилой массив, который именуется как микрорайон «Дивный», характеризующийся малоэтажной жилой застройкой с индивидуальными жилыми домами.

Северо-западная часть посёлка Индустриальный с рассматриваемым земельным участком, расположена на бывших ранее землях сельскохозяйственного назначения, которые согласно Генеральному плану муниципального образования город Краснодар утвержденному решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями), были переведены в земли населенных пунктов, по функциональному назначению отнесены к зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

По Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6 (с изменениями от 29 мая 2023 г.),

рассматриваемый земельный участок отнесен к зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

В настоящее время, в соответствии с Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, ПЗЗ, происходит интенсивное развитие территории п. Индустриальный в западном направлении (поселки Краснодарский, Российский), в северном и восточном направлении (поселок Победитель), в южном и юго-восточном направлениях до железной дороги (п. Лорис).

Для всестороннего, рационального, гармоничного развития поселка Индустриальный, кроме интенсивной жилой, производственной, деловой застройки, Генеральным планом муниципального образования город Краснодар, ПЗЗ, предусмотрена застройка объектами социального и общественного назначения (детские сады, школы, спортивные комплексы), в том числе магазины, с соблюдением требований градостроительных регламентов территориальных зон, баланса территорий поселка Индустриальный Прикубанского внутригородского округа муниципального образования город Краснодар.

В ходе исследования градостроительной ситуации территории с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, согласно имеющимся сведениям, установлено следующее.

Квартал (КН 23:43:0121039) с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0121039:6 по ул. им. Агаджановой, 65 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара, расположен между ул. им. Посадского В.А., ул. Выселковская, ул. Дровяникова, и ул. Евдокимовская.

Территория квартала (КН 23:43:0121039) п. Индустриальный с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0121039:6 по ул. им. Агаджановой, 65, смежных кварталов, характерна в основном малоэтажной жилой застройкой в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 с индивидуальными жилыми домами, и отдельными объектами по оказанию услуг населению в зоне делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1.

Центральная часть поселка Индустриальный и прилегающая к нему местность, характерна деловой, общественной, коммерческой застройкой в зоне ОД-1; объектами общественного, социального назначения в зоне застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта ОД-4; малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными домами со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами Ж-3; а также отдельными производственными объектами (склады, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции и т.д.) в зоне размещения коммунально-складскими объектами IV – V класса опасности КС-2.

Кроме вышеуказанных зон, в соответствии с Правилами землепользования и застройки территория п. Индустриальный с рассматриваемым земельным участком включает в свой состав также территориальные зоны: зону зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) Р-1; зону инженерной инфраструктуры И; зону размещения коммунально-складских объектов III - V классов опасности КС-1 с возможностью размещения складов II класса опасности; зону размещения объектов сельскохозяйственного производства V класса опасности СХ-6 и др.

Получение испрашиваемого условно-разрешенного вида использования «Магазины» (Код 4.4) в отношении земельного участка с кадастровым номером

23:43:0121039:6, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65 – соответствует градостроительным регламентам территориальной зоны Ж-1 по Правилам землепользования и застройки на территории г. Краснодар, а также требованиям функциональных зон генерального плана муниципального образования г. Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями), не нарушает баланса функциональных, территориальных зон поселка Индустриальный.

С юго-запада, юга, юго-востока территория п. Индустриальный с рассматриваемым земельным участком, граничит с жилым массивом «Дивный», железной дорогой (п. Лорис). С запада – железной дорогой (земли п. Краснодарский, п. Российский). С севера – землями п. Победитель. С востока – автомобильной дорогой г. Краснодар - г. Новороссийск (восточный обход г. Краснодар) трасса М-4 «Дон».

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0121039:6, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65 является смежным:

- с земельным участком с кадастровым номером 23:43:0121039:7, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенный вид использования: для индивидуального жилищного строительства, по адресу: г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, уч. 63;

- с земельным участком по адресу: г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, уч. 67;

- с территорией общего пользования по ул. им. Агаджановой.

В целом, планировка территории квартала с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0121039:6, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, смежных кварталов характерна малоэтажной индивидуальной жилой застройкой с отдельными нежилыми зданиями общественного, делового и коммерческого назначения. Данная селитебная территория формируется зданиями ориентировочной площадью застройки от 100 до 300 кв. м, от 1-го до 3-х этажей.

Местность с исследуемым земельным участком, соседних кварталов, в целом п. Индустриальный сформирована по большей степени малоценными с точки зрения архитектуры индивидуальными жилыми домами, отдельными зданиями общественного, делового и коммерческого назначения, частично малоэтажными и среднеэтажными многоквартирными жилыми домами.

Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. N 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года", (Пункт 1) национальными целями развития Российской Федерации на период до 2030 года определены, в частности: (в) комфортная и безопасная среда для жизни; (г) достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство. В качестве целевых показателей, характеризующих достижение данных национальных целей к 2030 году, определены: (в) улучшение качества городской среды в полтора раза; (г) увеличение численности занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, включая индивидуальных предпринимателей и самозанятых, до 25 млн. человек [2].

Достижение национальных целей развития - обеспечение комфортной и безопасной среды для жизни; достойного, эффективного труда и успешного предпринимательства на территории муниципального образования город Краснодар,



возможно, путем улучшения качества городской среды, увеличения численности занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, в том числе поселка Индустриальный Прикубанского внутригородского округа города Краснодар.

Использование земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, по условно разрешенному виду использования «Магазины» (Код 4.4) в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, будет способствовать созданию комфортной и безопасной среды для жизни граждан, повышению обеспеченности и качества услуг торговли в шаговой доступности, росту предпринимательской деятельности, добросовестной конкуренции, созданию новых рабочих мест на территории п. Индустриального Прикубанского внутригородского округа, муниципального образования г. Краснодар, служит одним из аспектов достижения национальных целей развития.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины» (Код 4.4) для размещения планируемого магазина улучшит и расширит направления визуального восприятия, зоны видимости, позволит создать пространство с удобным современным объектом торговли городского поселения, объединит и улучшит качество архитектурного и природного ландшафта данной территории.

Конструктивные материалы, используемые при формировании застройки на квартале с рассматриваемым земельным участком, относятся как к классическим материалам – обыкновенный керамический кирпич для малоэтажной индивидуальной застройки, так и к современным материалам: бетон с применением композитных материалов, металл и стекло, наружная отделка декоративной штукатуркой, с цветовым решением планируемого объекта в спокойных светлых тонах, что будет способствовать «смягчению» общей архитектурной композиции территории.

Объемно-пространственная структура квартала с планируемым объектом на рассматриваемом земельном участке, и существующими зданиями, строениями, сооружениями, а также силуэт застройки территории соседних кварталов представляют собой ровный, гармоничный по высоте, по объему силуэт застройки.

Планируемое использование земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65 по испрашиваемому условно разрешенному виду использования земельного участка «Магазины» (Код 4.4) не нарушит границы территории городских зеленых насаждений, баланса функциональных и территориальных зон, зон видимости рассматриваемого и смежных кварталов, улучшит визуальное восприятие местности.

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 23:43:0121039:6 отсутствуют ценные градоформирующие объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

Исследованием ограничений использования земельного участка, зон с особыми условиями использования территории, градостроительной ситуации территории с рассматриваемым земельным участком, определено отсутствие негативного воздействия на окружающую среду, в результате получения испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка: «Магазины» (Код 4.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65.

В результате исследования градостроительной ситуации территории с рассматриваемым земельным участком с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, смежных кварталов поселка Индустриальный, настоящим заключением определена возможность получения условно разрешенного вида разрешенного использования - Магазины» (Код 4.4), для размещения магазина.

Получение условно разрешенного вида использования Магазины» (Код 4.4), в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, для размещения магазина - не окажет негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранной зоне инженерных коммуникаций электрокабеля).

Список используемой литературы, материалы (источники):

1. Сайт - <https://www.wikidata.ru-ru.nina.az;>
2. Указ Президента РФ от 21 июля 2020 г. N 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года".
3. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*(с изменениями).
4. Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ "Технического регламента о требованиях пожарной безопасности".
5. Федеральный закон от 30.12.2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
6. Градостроительный кодекс РФ.
7. "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (с изменениями) ".
8. Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6 (с изменениями от 29 мая 2023 г).
9. Генеральный план муниципального образования город Краснодар утвержденный решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями).

**Выводы:**

Настоящим заключением подтверждается возможность использования земельного участка площадью 1007 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121039:6, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования:

«Магазины» (Код 4.4) с соблюдением требований технических регламентов Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиПов, ограничений использования земельного участка (в приаэродромной территории Военного аэродрома Краснодар (Центральный); в подзоне № 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1, часть 1); в подзоне № 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 15 (сектор 7, часть 1, 28, 46); в подзоне № 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в подзоне № 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1; в охранной зоне инженерных коммуникаций электрокабеля), а также отсутствие негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенных видов использования земельного участка, для размещения магазина.

Директор ООО АСК "ПРОЕКТ"



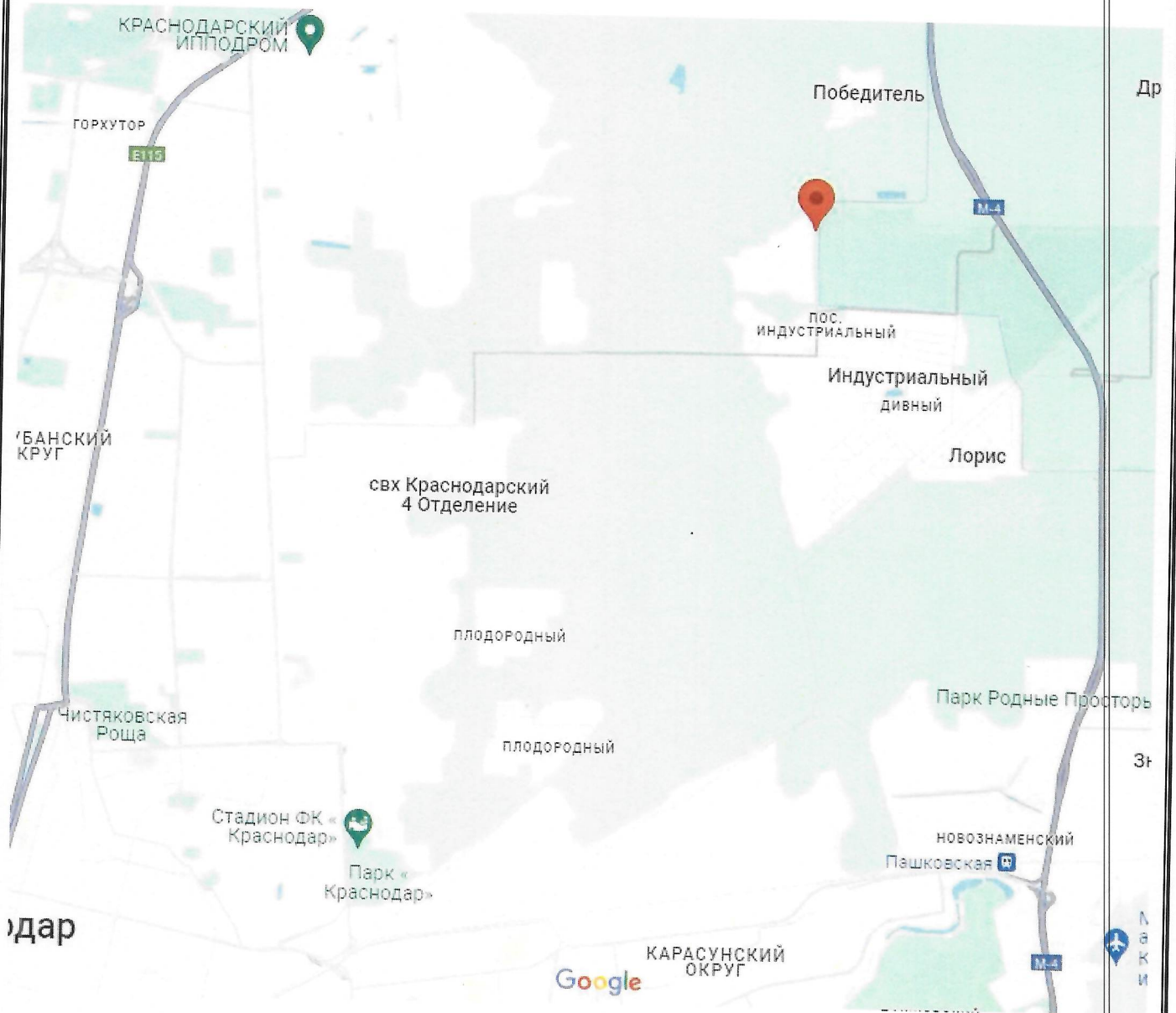
Брюхин Р.В.

Приложения:

1. Ситуационный план.
2. Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана М.О. г. Краснодар утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п. 1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар» (с изменениями).
3. Выкопировка схемы градостроительного зонирования из ПЗЗ, утвержденных РЕШЕНИЕМ ГОРОДСКОЙ ДУМЫ Г. КРАСНОДАРА от 30 января 2007 г. N 19 п.6 (с изменениями от 29 мая 2023 г).
4. Фототаблица – материалы фотофиксации территории.
5. Копия выписки проектной организации из реестра СРО, уведомление о включении сведений в Национальный реестр специалистов.

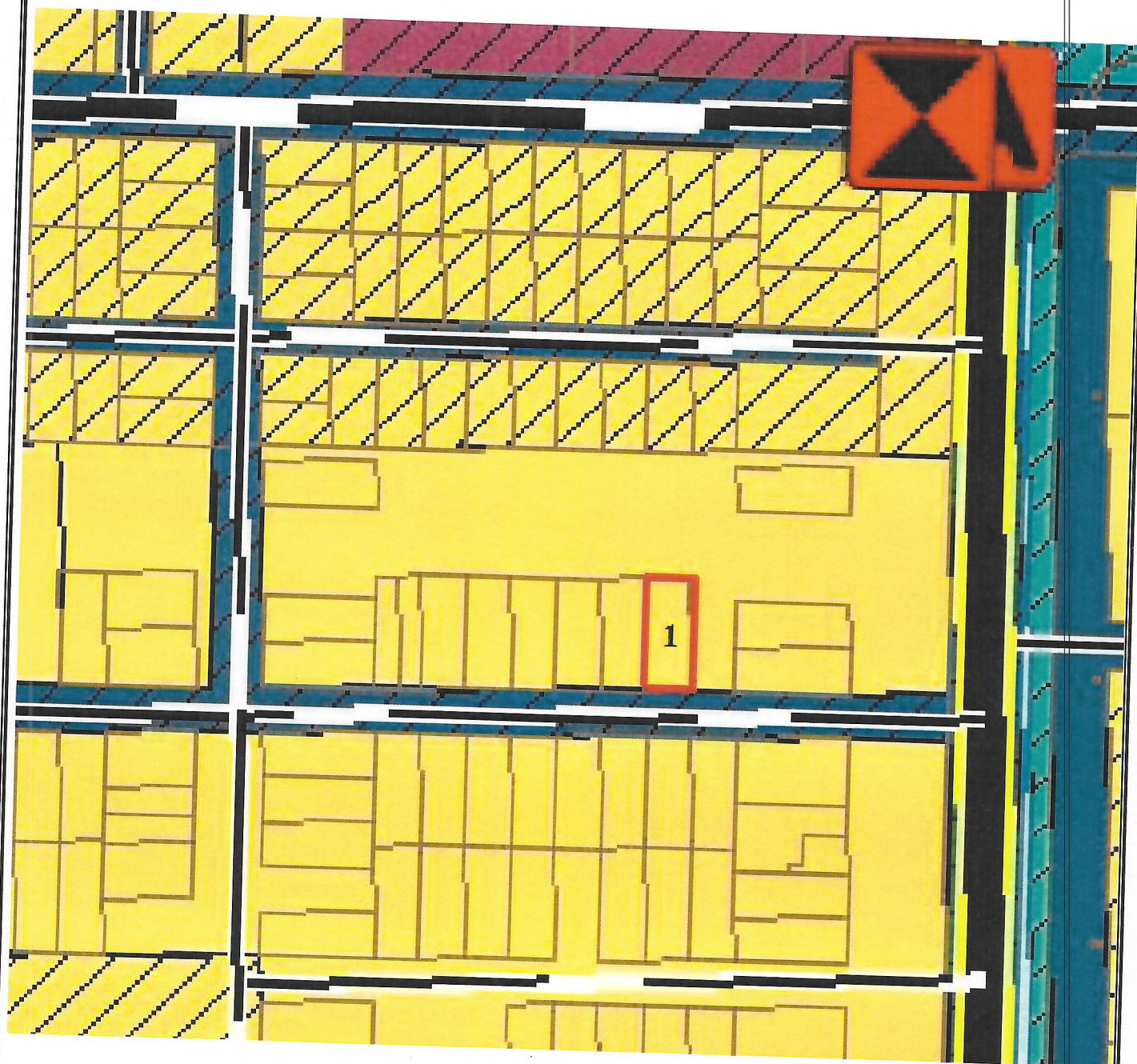
ФОТОТАБЛИЦА  
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Земельный участок с КН 23:43:0121039:6, расположенный по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар, п. Индустриальный,  
ул. им. Агаджановой, 65



Приложение № 2.

Выкопировка из карты функциональных зон генерального плана МО г. Краснодар

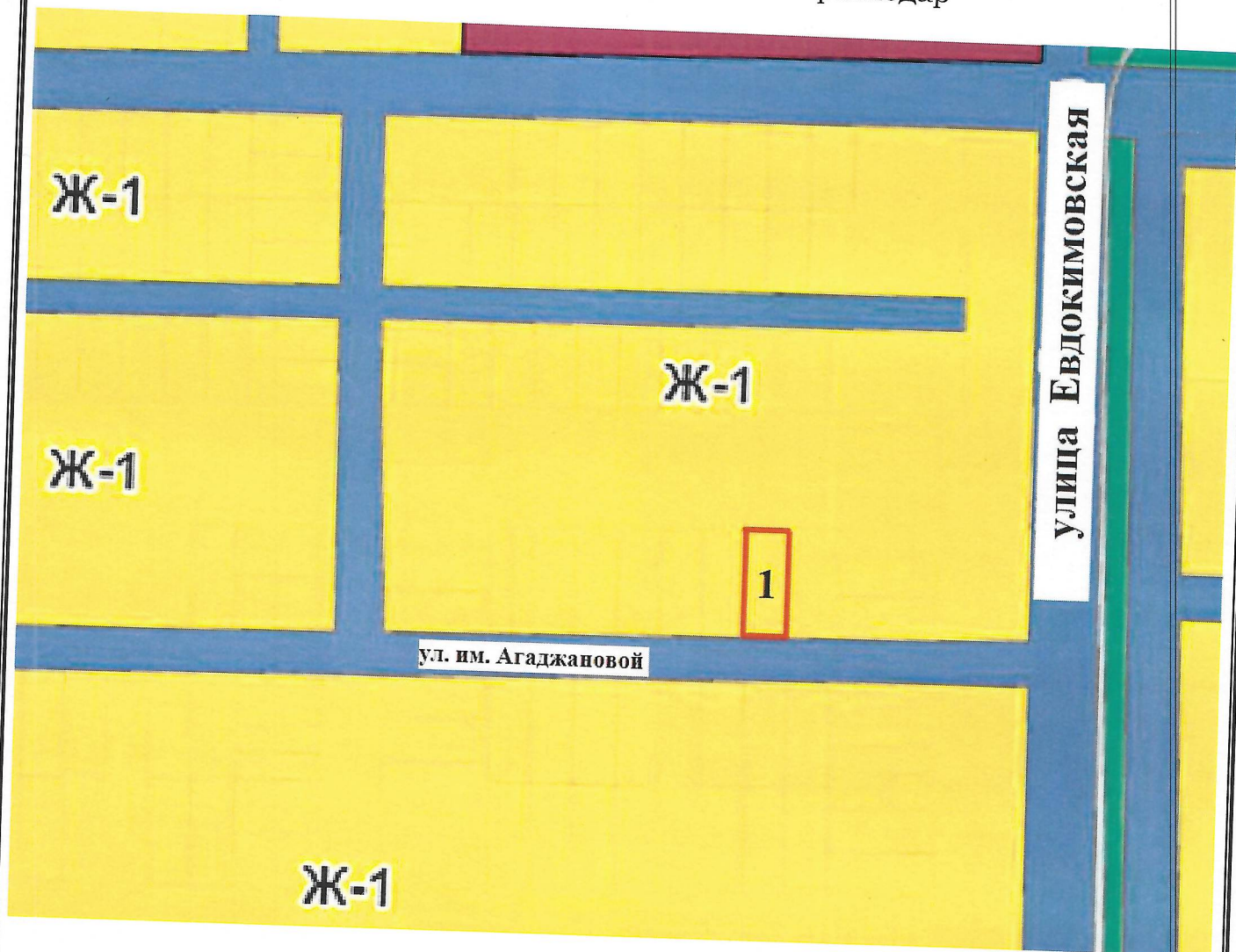


1. Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0121039:6 по адресу: г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. им. Агаджановой, 65



Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Выкопировка из карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки на территории МО г. Краснодар



1. Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0121039:6 по ул. им. Агаджановой, 65



Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1



ФОТОТАБЛИЦА

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0121039:6 по адресу: г. Краснодар, ул. им. Агаджановой, 65.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид смежного земельного участка с КН 23:43:0121039:7, по ул. Агаджановой, 63.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид смежного земельного участка по ул. Агаджановой, 67.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид (от рассматриваемого ЗУ) ул. им. Анаджановой в западном направлении.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид (от рассматриваемого ЗУ) ул. им. Агаджановой в восточном направлении.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид существующей застройки, земельного участка с КН 23:43:0121039:21 по ул. им. Агаждановой, 62.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид существующей застройки, земельного участка по ул. им. Агаждановой, 64.



ФОТОТАБЛИЦА

Вид существующей застройки, перекресток ул. им. Агаджановой и ул. Выселковская (в южном направлении).





Вид существующей застройки, перекресток ул. им. Агаджановой и ул. Веселковская (в северном направлении).



ФОТОТАБЛИЦА

Вид существующей застройки, перекресток ул. им. Агаджановой и ул. Выселковская (в западном направлении).



Вид существующей застройки по ул. им. Агаджановой, 9.



Вид начала ул. им. Агаджановой (в районе застройки квартала «Водный»).



ФОТОТАБЛИЦА

Вид существующей застройки, от начала ул. им. Агаджановой (в восточном направлении).



ФОТОТАБЛИЦА

Вид ул. Евдокимовская на пересечении с ул. им. Агаджановой (в северном направлении).



Вид существующей застройки ул. Евдокимовская на пересечении с ул. им. Агаджановой (в юго-восточном направлении).



Вид существующей застройки ул. Евдокимовская на пересечении с ул. им. Агаджановой (в северо-восточном направлении).





ФОТОТАБЛИЦА

Приложение № 4, стр. 17.

Вид ул. Евдокимовская на пересечении с ул. им. Агаджановой  
(в южном направлении).



ФОТОТАБЛИЦА

Вид существующей застройки, земельный участок с КН 23:43:0125024:1217 по адресу: г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. Евдокимовская, 12



АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕЖОТРАСЛЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

**2311343893-20240622-1436**

(регистрационный номер выписки)

**22.06.2024**

(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 АРХИТЕКТУРНО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"**

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

**1232300001911**

(основной государственный регистрационный номер)

**1. Сведения о члене саморегулируемой организации:**

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2311343893
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью АРХИТЕКТУРНО СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ПРОЕКТ"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО АСК ПРОЕКТ
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350915, Россия, Краснодарский край, ст-ца Елизаветинская, снт Кавказ, ул. Ягодная, д. 21
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков Южного округа (СРО-П-195-15092017)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-195-002311343893-0510
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

**НОПРИЗ**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: Кожуховский Алексей Олегович

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

СЕРТИФИКАТ 0402FE9100C0B0148D4019113D8DEA876F

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 20.11.2023 ПО 20.11.2024

А.О. Кожуховский

