



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.

09/04/2025-3

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: ООО «ВЭЛТЕКС»

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.

09/04/2025-3

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2025

щие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (код 6.9).

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 10073 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0125024:433, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Индустриальный, ул. Евдокимовская, 10/1, 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 10073 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0125024:433, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Индустриальный, ул. Евдокимовская, 10/1, 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.

						09/04/2025-3	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 23:43:0125024:433, площадью 10073 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Индустриальный, ул. Евдокимовская, 10/1.

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 транспортной инфраструктуры* и территориальная зона – *Зона транспортной инфраструктуры (Т1)*.

Согласно градостроительному регламенту в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 10, «Градостроительные регламенты территориальных зон» *Зона транспортной инфраструктуры (Т1)* п.10.1.2 «Условно разрешенные виды использования», предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

«Склады»: размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (код 6.9).

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 – не подлежит установлению.

						09/04/2025-3	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 зданий, строений, сооружений – 6.

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

5. 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.

6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0125024:433, площадью 10073 кв. м, соответствует требованиям градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 10, п. 10.1.2 «Условно разрешенные виды использования». Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными градостроительным регламентом.

						09/04/2025-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

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 – «Склады» для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125024:433, площадью 10073 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Индустриальный, ул. Евдокимовская, 10/1, 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 23:43:0125024:433 расположен в границах приаэродромной территории и границах 3-ей подзоны часть 1 (сектор 1 часть 1), 4-ой подзоны часть 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45), 5-ой подзоны часть 1, 6-ой подзоны часть 1 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Рассматриваемый земельный участок расположен:

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

- в санитарно-защитной зоне предприятия для ООО «Компас Пулс Рус» (владелец: ООО «Компас Пулс Рус») (ЗОУИТ 23:43-6.4975).

Ограничения зоны:

Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 N 222 (В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: размещения

						09/04/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями).

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Склады», расположен в границах приаэродромной территории и границах 3-ей подзоны часть 1 (сектор 1 часть 1), 4-ой подзоны часть 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45), 5-ой подзоны часть 1, 6-ой подзоны часть 1 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в санитарно-защитной зоне предприятия для ООО «Компас Пулс Рус» (владелец: ООО «Компас Пулс Рус») (ЗООИТ 23:43-6.4975); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, воздушной линии электропередачи (0,4 кВ) - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка «Склады» (код 6.9), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0125024:433 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Индустриальный, ул. Евдокимовская, 10/1, 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

						09/04/2025-3		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			6

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» склады, 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 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.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами Сан-ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" общетоварные, специализированные, универсальные склады площадью от 300 кв.м. – 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; спор-

						09/04/2025-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

тивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические учреждения общего пользования.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0125024:433, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Индустриальный, ул. Евдокимовская, 10/1, находится в северо-восточной части города Краснодара.

По периметру земельного участка располагаются предприятия промышленно-производственного назначения, склады, объекты придорожного сервиса (автомойки, стоянки, станции технического обслуживания).

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 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45), 5-ой подзоны часть 1, 6-ой подзоны часть 1 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);

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

- в санитарно-защитной зоне предприятия для ООО «Компас Пулс Рус» (владелец: ООО «Компас Пулс Рус») (ЗОУИТ 23:43-6.4975);

- в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, воздушной линии электропередачи (0,4 кВ).

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

«Склады»:

- размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промыш-

						09/04/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

ленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов (код 6.9).

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН от 07.11.2024г (копия).

						09/04/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – ООО «ВЭЛТЕКС» 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 «Склады» (код 6.9), 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 18 (сектор 8 часть 1, 27, 45), 5-ой подзоны часть 1, 6-ой подзоны часть 1 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурно наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в санитарно-защитной зоне предприятия для ООО «Компас Пулс Рус» (владелец: ООО «Компас Пулс Рус») (ЗОУИТ 23:43-6.4975); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода, канализации бытовой, воздушной линии электропередачи (0,4 кВ)).

						09/04/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

2312309253-20250403-0846

(регистрационный номер выписки)

03.04.2025

(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:

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 053be38e002cb2f5ae4596563321274ad8

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 18.11.2024 ПО 18.11.2025

А.О. Кожуховский

