



Индивидуальный предприниматель
Вакула Инна Игоревна
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

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

Адрес: край Краснодарский, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Высоцкого, 2

кадастровый номер
земельного участка: 23:43:0121074:14

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар, 2025

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

от 22.04.2025

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: край Краснодарский, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Высоцкого, 2, проектной организацией ИП Вакула И.И. подготовлено заключение о возможности добавления условно разрешенного вида использования земельного участка «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) и «Магазины» (код 4.4) к существующему разрешенному использованию.

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 1000 кв. м с кадастровым номером 23:43:0121074:14, расположенного по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Высоцкого, 2 с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка, разработано проектной организацией ИП Вакула И.И., в соответствии со статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка, площадью 1000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121074:14, расположенного по адресу край Краснодарский, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Высоцкого, 2, 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

1.1 Сведения о земельном участке в соответствии с градостроительными регламентами муниципального образования город Краснодар

Земельный участок, площадью 1000 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0121074:14, расположен по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Высоцкого, 2.

Испрашиваемый вид разрешённого использования земельного участка:

- «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) – Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9;

- «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, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 № 82 п.4, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1), где виды разрешённого использования: «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) и «Магазины» (код 4.4) относятся к условно разрешённым видам.

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного 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 «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) 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 – 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.

расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

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 – 2.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 8 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. 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 %.

В соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного 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;

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 %.

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

Земельный участок расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территории:

- ✓ III пояс зоны санитарной охраны проектируемого водозабора объекта: "Участки для индивидуального жилищного строительства на земельном участке с КН 23:43:0143021:1243 в г.Краснодаре, восточнее ул.1-го Мая"
- ✓ подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1)
- ✓ подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8 часть 1, 27,45)
- ✓ подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- ✓ подзона N 6 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.

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.

Для размещения объекта для хранения автотранспорта, 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 составляет 10м до фасадов жилых домов; 25м до территорий школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, территорий лечебных учреждений стационарного типа, открытых спортивных сооружений общего пользования, мест отдыха населения (сады, скверы, парки).

Вывод: настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ подтверждает, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0121074:14, площадью 1000 кв. м, расположенный по адресу: край Краснодарский, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Высоцкого, 2, с испрашиваемым условно разрешенным видом использования: «хранение автотранспорта» (код 2.7.1) и «Магазины» (код 4.4) не оказывает негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка:

- ✓ III пояс зоны санитарной охраны проектируемого водозабора объекта: "Участки для индивидуального жилищного строительства на земельном участке с КН 23:43:0143021:1243 в г.Краснодаре, восточнее ул.1-го Мая"
- ✓ подзона N 3 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1 (сектор 1 часть 1)
- ✓ подзона N 4 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 18 (секторы 8 часть 1, 27,45)
- ✓ подзона N 5 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1
- ✓ подзона N 6 приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) часть 1

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка на земельном участке с кадастровым номером **23:43:0121074:14**, площадью **1000 кв. м**, расположенном по адресу: **край Краснодарский, г. Краснодар, п. Индустриальный, ул. Высоцкого, 2**, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОБЩЕРОССИЙСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ОБЩЕРОССИЙСКОЕ МЕХОТРАСТРОЕВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ РАБОТОДАТЕЛЕЙ - НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ ИНЖЕНЕРНЫЕ РАБОТЫ, И САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСНОВАННЫХ НА ЧЛЕНСТВЕ ЛИЦ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ПОДГОТОВКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ»

234809659744-20250407-1937
(регистрационный номер выписки)

07.04.2025
(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна
(полное наименование юридического лица/ИНП индивидуального предпринимателя)

320237500231721
(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1	Идентификационный номер налогоплательщика 234809659744
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица ИП Вакула Инна Игоревна
1.4	Адрес юридического лица 353230, Россия, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19
1.5	Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) Ассоциация проектных организаций "Стройстепроект" (СРО-П-153-30032010)
1.6	Является членом саморегулируемой организации П-153-234809659744-0383
1.7	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации 12.07.2021
1.8	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации 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, капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)) (дата возникновения/исключения права)	2.2 в отношении особо опасных, технических сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/исключения права)
Да, 12.07.2021	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

А.О. Кожуховский

