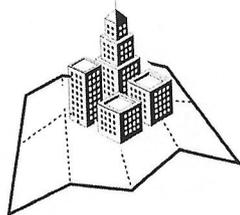


Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Федоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



тел.: +7-952-86-05-406
e-mail: sokol_888@list.ru
адрес: ул. Коммунаров, 173, оф.104
г. Краснодар, 350015

04.02.2026 № 3
На № 01/01 от 28.01.2026

Руководителю ООО
Специализированный
застройщик «Монолит-
Экспо»

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка и прав третьих лиц, в случае, если испрашиваемые земельные участки с предполагаемым условно разрешённым видом использования предусматривает установление зоны с особыми условиями использования территорий

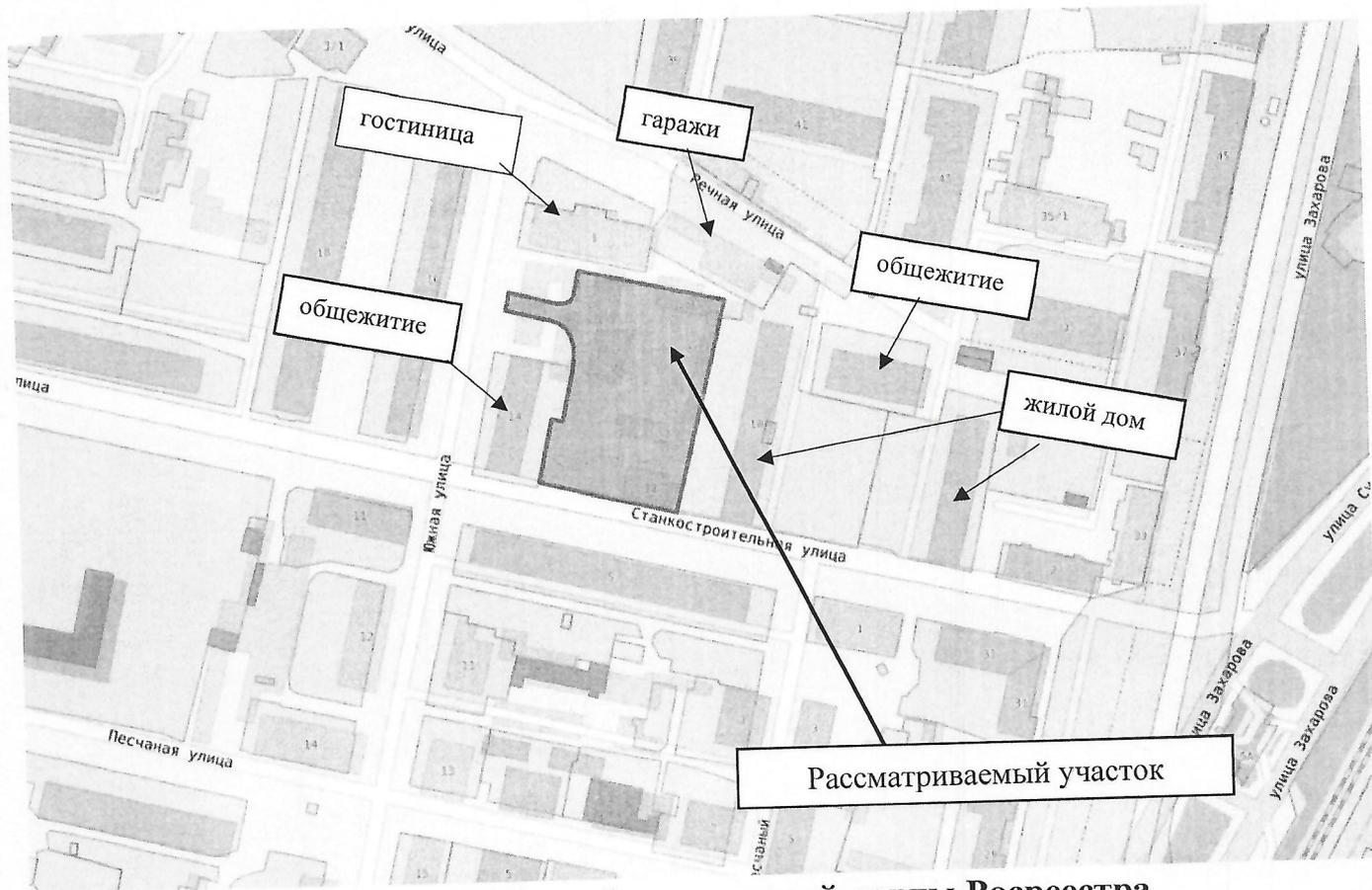
В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о возможности использования земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Станкостроительная, 12/1 (КН 23:43:0209027:103), в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, а именно – **Банковская и страховая деятельность (4.5)**, поясняем следующее:

В соответствии с градостроительным зонированием, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82п.4 "О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне **Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами**, где испрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным.

Территориальная зона выделена для размещения многоквартирных жилых зданий (до четырех этажей, включая мансардный), в т.ч. блокированные и индивидуальные жилые дома, преимущественно с земельными участками при домах (квартирах). Также жилые зоны предполагают размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий комфортной городской среды и развития территориальной зоны.

Испрашиваемый вид разрешенного использования предполагает размещение объектов капитального строительства для организаций, оказывающих банковские и страховые услуги населению.

Рассматриваемый земельный участок находится в квартале, ограниченном следующими улицами: ул. Станкостроительной, ул. им. Захарова, ул. Речной, ул. Южной. Данный квартал расположен на сложившейся территории и имеет смешанный характер застройки, преимущественно состоящей из объектов общественно-делового и жилого назначения, что позволяет использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым видом разрешенного использования.



Фрагмент публичной кадастровой карты Росреестра

Градостроительным регламентом территориальной зоны для испрашиваемого вида разрешенного использования Банковская и страховая деятельность (4.5) определены предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – 600 кв. м;
 максимальная площадь - 5000 кв. м.

Площадь рассматриваемого земельного участка (КН 23:43:0209027:103) 4140 кв. м, что соответствует текущим градостроительным требованиям.

Рассматриваемый земельный участок свободен от застройки. При этом застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными для территориальной зоны – Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами. 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.

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. Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях в

соответствии с требованиями Федерального закона № 384-ФЗ от 30.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

В границах рассматриваемого земельного участка объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Согласно градостроительному плану, выданному департаментом архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар от 03.04.2025 № РФ-23-2-06-0-00-2025-1343-0, рассматриваемый земельный участок расположен в границах территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства АГЗ-2 Архитектурно-градостроительная территория зоны сохранения композиционно-видовых связей исторического поселения город Краснодар. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика данной зоны является сохранение секторов основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам) исторического поселения город Краснодар. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства включают в себя: требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства; требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства; требования к цветовым решениям объектов капитального строительства; требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик объектов капитального строительства; требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства; требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства. Действие требований к архитектурно-градостроительному облику не распространяется на объекты капитального строительства, в отношении которых согласование архитектурно-градостроительного облика не требуется. Перечень таких объектов установлен Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 08.05.2024 г № 83.

Вышеуказанная зона предусматривает максимальное количество надземных этажей зданий и сооружений до шести включительно и максимальной высотой не более 24 метров, за исключением объектов федерального, регионального и местного значения.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона) устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией (таб 7.1. вышеуказанных правил). Планируемый в соответствии с условно разрешенными видами использования объект капитального строительства не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, ввиду чего санитарно-защитные зоны для рассматриваемого участка не устанавливаются.

В соответствии с приказом Росавиации 251-П от 03.04.2025 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)» рассматриваемый земельный участок расположен приаэродромной

территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский). Размещение планируемого в соответствии с условно разрешенным видом использования объекта капитального строительства не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Земельный участок расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40926/444; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40927/445; в 3 поясе санитарной охраны Кировского водозабора.

В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02: «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в границах зоны санитарной охраны третьего пояса выполняются следующие мероприятия: Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли. Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

В соответствии с приложением 2 к приказу министерства природных ресурсов Краснодарского края от 14.08.2024 № 1090, в границах третьего пояса зон санитарной охраны производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, возможно только при обязательном согласовании с территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности, (реестр. № 23:43-6.3745). Согласно п.3 ст. 67.1 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с п. 6.1. СП 104.13330.2016 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления" защиту территорий от затопления следует осуществлять обвалованием территорий со стороны реки, водохранилища и другого водного объекта; искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок; аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушений земель. Проектирование систем защиты подземных сооружений от подземных вод должно осуществляться с учетом функционального назначения сооружений и их конструктивных особенностей.

Комплекс мероприятий по инженерной защите надлежит выполнять силами специализированной организации по соответствующей технологии, с составлением необходимых актов на скрытые работы.

В качестве вспомогательных средств инженерной защиты следует использовать вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, включая искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения, а также естественные свойства природных систем, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты. К ним следует относить в том числе посадку деревьев-гигрофитов, адаптированных к данной климатической зоне.

Выбранные защитные мероприятия от подтопления не должны приводить на застроенных территориях или в прилегающей к ним зоне к изменению физико-механических свойств грунтов в основании инженерных сооружений и агрессивности грунтовых вод.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне ЛЭП 0,4 кВ ТП-199 (реестр № 23:43-6.3786). Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и

подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Размещение объектов капитального строительства возможно с учетом расположения и ограничений вышеуказанной охранной зоны.

Согласно архивному топографическому материалу земельный участок частично расположен в охранной зоне канализации, охранной зоне теплотрассы. Размещение объектов капитального строительства возможно с учетом расположения и ограничений вышеуказанных охранных зон, а также при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

Расположение рассматриваемого земельного участка позволяет его использование в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенным видом использования, предусмотрев взаимовязанное размещение общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов.

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – Банковская и страховая деятельность (4.5) не влечет за собой загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха и не оказывает негативного воздействия на окружающую среду.

Исходя из вышеизложенного, использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – Банковская и страховая деятельность (4.5) в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)»; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40926/444; в 3 поясе зоны санитарной охраны артезианской скважины № 40927/445; в 3 поясе санитарной охраны Кировского водозабора; в зоне подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности, (реестр. № 23:43-6.3745); в охранной зоне ЛЭП 0,4 кВ ТП-199 (реестр № 23:43-6.3786), охранной зоне канализации; охранной зоне теплотрассы), а также прав третьих лиц является возможным.

Приложения:

1. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации на 2-х листах в 1-ом экземпляре;
2. Градостроительный план от 03.04.2025 № РФ-23-2-06-0-00-2025-1343-0 на 27 л в 1 экз.

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

234705403233-20260204-0836

(регистрационный номер выписки)

04.02.2026

(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 Соколова Юлия Федоровна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500411974

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234705403233
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Соколова Ю.Ф.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353217, Россия, Краснодарский край, р-н. Динской, п Южный, ул. Есаульская, д. 16, корп.1
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (СРО-П-034-12102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-034-234705403233-0319
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	23.10.2023
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, 23.10.2023	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: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

А.О. Кожуховский

