

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка, а также прав третьих лиц в случае, если рассматриваемые земельные участки предполагают условно разрешённый вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

МЗ-2378/2025-3

Краснодар 2025

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Департамент муниципальной собственности и городских земель
администрации муниципального образования город Краснодар

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка, а также прав третьих лиц в случае, если рассматриваемые земельные участки предполагают условно разрешённый вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

МЗ-2378/2025-3

Директор

Начальник отдела



Краснодар 2025

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, ул.Красная,89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

От 18.12.2025г № - 2378

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка, а также прав третьих лиц в случае, если рассматриваемые земельные участки предполагают условно разрешённый вид, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

Настоящее заключение о возможности получения условно разрешенного вида использования земельного участка:

«Магазины»:

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (код 4.4),

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	МЗ-2378/2025-3		
						Стадия	Лист	Листов
Нач.отдела		Сечь Д.Е.			12.25	3	1	9
Вед.спец.		Изюмская А.Е.			12.25	МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Так же заключение содержит информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

1. Сведения о территориальном планировании и градостроительном зонировании

Земельный участок с КН 23:43:0143058:369, площадью 648 кв. м, расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Плодородный, ул. Планерная, з/у 5.

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 «О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар», в границах земельного участка предусмотрена следующая функциональная зона – *Зона застройки индивидуальными жилыми домами* и территориальная зона – *Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)*.

Объекты местного, регионального и федерального значения в границах земельного участка – отсутствуют.

Согласно градостроительному регламенту в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 5, «Градостроительные регламенты территориальных зон» *Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)* п.5.1.2 «Условно разрешенные виды использования», предусмотрен испрашиваемый условно разрешённый вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

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

						МЗ-2378/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – 600 кв. м;

максимальная площадь – 5000 кв. м.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; в случае совпадения границ земельных участков с красными линиями улиц – 5 м; в случае отсутствия утверждённых красных линий и совпадения границ земельного участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

2.1. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от границ земельных участков не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, право собственности на которые возникло до введения в действие (до 15.02.2007) Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утверждённых решением городской Думы Краснодара № 19 п. 6 от 30.01.2007, и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Единым документом.

Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции.

3. Максимальное количество надземных этажей – 3.

4. Максимальная высота зданий, строений и сооружений вспомогательного использования – 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.

6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности,

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	МЗ-2378/2025-3			

нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

В дальнейшем застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными градостроительным регламентом.

Использование земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143058:369 в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования – «Магазины», соответствует требованиям градостроительных регламентов.

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

Рассматриваемый земельный участок расположен:

- в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (ЗООУИТ 23:00-6.1173).

Ограничения зоны:

1. В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

2. Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1(4) Положения.

- ориентировочно в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) (статья 30 Приложения №4 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4);

						МЗ-2378/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

- в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 6п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположен в восточной части г. Краснодара в микрорайоне Восточно-Кругликовский (ЗОУИТ 23:43-6.8879);

- в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 2п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположен в восточной части г. Краснодара в микрорайоне Восточно-Кругликовский (ЗОУИТ 23:43-6.8886);

- в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 1п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположен в восточной части г. Краснодара в микрорайоне Восточно-Кругликовский (ЗОУИТ 23:43-6.8894).

Ограничения зоны:

В соответствии с главой III СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"

3. В границах второго и третьего поясов зон санитарной охраны:

3.1. Выявлять, тампонировать или восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины, представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

3.2. Бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

3.3. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

3.4. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта

						МЗ-2378/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

4. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины», учитывая наличие зон с особыми условиями использования территории - допускается, с учетом соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка.

3. 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» здания и сооружения, относящиеся к магазинам, не относятся к объектам оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Воздействие объектов на окружающую среду в период выполнения строительных работ и в период эксплуатации будет незначительным. Специальные природно-охранные мероприятия по снижению выбросов и сбросов загрязняющих веществ в окружающую среду и организация экологического мониторинга не требуются.

В соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно - защитная зона от

						МЗ-2378/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

земельного участка с кадастровым номером 23:43:0143058:369 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» – не устанавливается.

4. Сведения о правах третьих лиц (анализ градостроительной ситуации)

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0143058:369, расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, п. Плодородный, ул. Планерная, з/у 5.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Рассматриваемый земельный участок граничит с участками КН 23:43:0143058:5 (для индивидуального жилищного строительства), КН 23:43:0143058:16 (для индивидуального жилищного строительства); прилегает к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

В результате проведения анализа градостроительной ситуации, права третьих лиц, при получении запрашиваемого условно разрешенного вида использования «Магазины», не будут нарушены.

Приложения:

1. Выписка из ЕГРН от 16.12.2025г. № КУВИ-001/2025-227393190 (копия).

						МЗ-2378/2025-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – **Департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар**, юридическим лицом (МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г. Краснодар), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно - строительного проектирования.

Использование земельного участка, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины», **возможно** и соответствует сводам правил, ограничениям использования земельного участка (в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский) (ЗОУИТ 23:00-6.1173); ориентировочно в приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Центральный) (статья 30 Приложения №4 в составе единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82 п.4); в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 6п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположен в восточной части г. Краснодара в микрорайоне Восточно-Кругликовский (ЗОУИТ 23:43-6.8879); в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 2п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположен в восточной части г. Краснодара в микрорайоне Восточно-Кругликовский (ЗОУИТ 23:43-6.8886); в III поясе зоны санитарной охраны проектируемой водозаборной скважины № 1п общества с ограниченной ответственностью "Коммунальная энерго-сервисная компания", расположен в восточной части г. Краснодара в микрорайоне Восточно-Кругликовский (ЗОУИТ 23:43-6.8894)), не затрагивает права третьих лиц и не несет негативного воздействия на окружающую среду.

						МЗ-2378/2025-3	Лист
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9

2310200324-20251218-1125

(регистрационный номер выписки)

18.12.2025

(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:

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375034842

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2310200324
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, Красная, 89/3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-039-002310200324-0195
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	03.03.2010
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, 03.03.2010	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	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят 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

