



ИП Вакула И.И.
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, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

0107/25-ОНПР

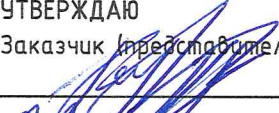
Краснодар 2025



ИП Вакула И.И.
ИНН 234809659744
ОГРНИП 320237500231721

УТВЕРЖДАЮ

Заказчик (представитель заказчика)

 000 «Загород»

«22»  2025 г.

*Представитель по
собственности Куржосен
А.В. 023/204-4/23-2024-1-
629*

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, и содержащее информацию о предполагаемом уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду

0107/25-ОНПР

Адрес: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, поселок Дружелюбный, квартал Куренной, земельный участок 401

Кадастровый номер
земельного участка: 23:43:0112035:2154

Заказчик: 000 «Загород»

Разработал



А.С. Гапша

Краснодар 2025



ИП Вакула И.И.
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

от 01.07.2025 г.

Настоящее заключение о возможности добавления условно разрешенного вида использования земельного участка «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 761 кв. м с кадастровым номером 23:43:0112035:2154, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, поселок Дружелюбный, квартал Куренной, земельный участок 401 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.

Разраб.	Гапша	0107/25-ОНПР.С		
Проверил	Вакула	Содержание		
Н.контр.	Вакула			
			Стадия	Лист
			П	2
			ИП Вакула И.И.	

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.

Целью настоящего заключения для получения условно разрешенного вида использования земельного участка, площадью 761 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0112035:2154,

расположенного по адресу Краснодарский край, городской округ город Краснодар, поселок Дружелюбный, квартал Куренной, земельный участок 401, 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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	0107/25-ОНПР.ТЧ				2

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 761 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0112035:2154, расположен по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, поселок Дружелюбный, квартал Куренной, земельный участок 401.

Испрашиваемый вид разрешённого использования земельного участка: «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 вид разрешённого использования:

«Магазины» (код 4.4) относится 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 «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.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0107/25-ОНПР.ТЧ				3

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, утвержденных 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 объектах капитального строительства, расположенных в границах рассматриваемого земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0112035:2154, площадью 761 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, поселок Дружелюбный, квартал Куренной, земельный участок 401, с испрашиваемым условно разрешенным видом использования: «Магазины» (код 4.4) свободен от застройки.

Размеры элементов генерального плана (ширина местных проездов, разрывы между зданиями и сооружениями и т. п.) приняты с учетом прокладки сетей инженерно-технического обеспечения в пределах проектируемой территории общего пользования с соблюдением нормативных санитарных и противопожарных разрывов.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	0107/25-ОНПР.ТЧ				4

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

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

- приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский);
- ЗОУИТ 23:43-6.7726 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №12134/463.

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.

1.5 Информация о предельном 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 оказывающим 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.

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.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						0107/25-ОНПР.ТЧ	Лист
							5
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с граничит с земельными участками КН 23:43:0112035:2152 (Магазины); КН 23:43:0000000:28842 (для сельскохозяйственного использования); КН 23:43:0000000:24557 (Для сельскохозяйственного использования); КН 23:43:0000000:27656 (Для сельскохозяйственного использования).

Категория земель: земли населенных пунктов.

Фактическое использование земельного участка: свободен от застройки.

Парковочные места предусмотрены в границах рассматриваемого земельного участка.

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

- приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский);
- ЗОУИТ 23:43-6.7726 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №12134/463.

На земельном участке отсутствуют ценные градостроительные объекты, исторически ценные объекты, здания и сооружения, составляющие предмет охраны исторического поселения, объекты культурного наследия.

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

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

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
			Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		0107/25-ОНПР.ТЧ

Вывод: настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ подтверждает, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0112035:2154, площадью 761 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, поселок Дружелюбный, квартал Куренной, земельный участок 401, с испрашиваемым условно разрешенным видом использования: «Магазины» (код 4.4) не оказывает негативного воздействия на окружающую среду, соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка:

- приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский);

- ЗОУИТ 23:43-6.7726 Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №12134/463.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0112035:2154, площадью 761 кв. м, расположенном по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар, поселок Дружелюбный, квартал Куренной, земельный участок 401, с учетом наличия зон с особыми условиями использования территории, не окажет негативного воздействия на окружающую среду.

Судебно-строительный эксперт, архитектор



А.С. Гапша

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

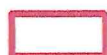
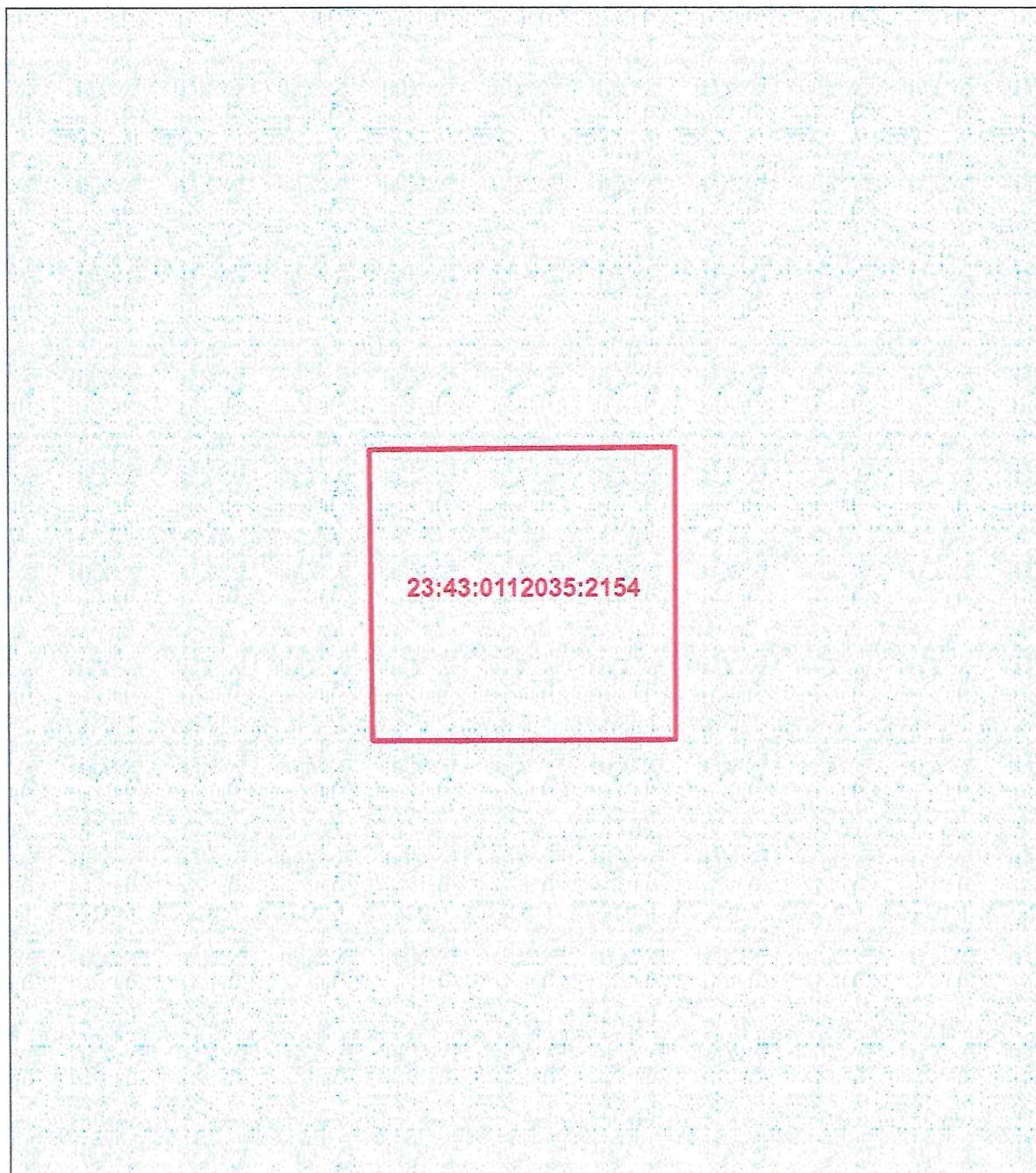
0107/25-ОНПР.ТЧ

Лист

7

Х раздел ГИСОГД - зоны с особыми условиями использования территории

Графический план



- граница участка



- 3 пояс ЗСО артезианских скважин, водозабора

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

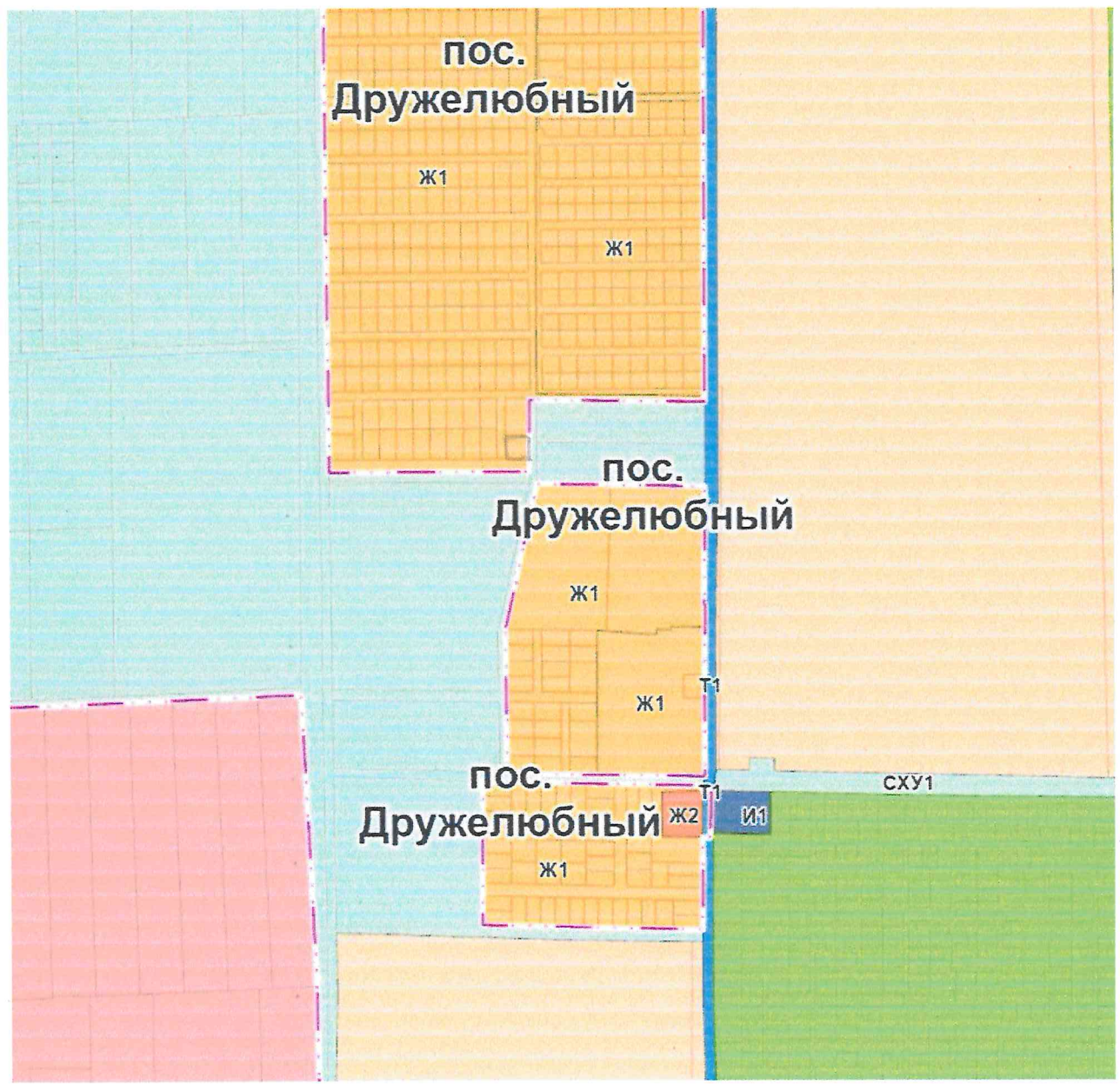
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

0107/25-ОНПР.ТЧ

Лист

8

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории
муниципального образования город Краснодар



Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							0107/25-ОНПР.ТЧ		Лист
											9
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата						

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

234809659744-20250603-1459

(регистрационный номер заявки)

03.06.2025

(дата формирования заявки)

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/ОИО 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 (Сокращенное наименование юридического лица)	Индивидуальный предприниматель Вакула Инна Игоревна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Вакула Инна Игоревна
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353230, Россия, Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, ул. Сискова, д. 19
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектных организаций "Стройспецпроект" (СРО-П-153-30032010)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-153-234809659744-0383
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	12.07.2021
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	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме опасных, технически сложных и уникальных объектов, использования атомной энергии) (дата возникновения/основания права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/основания права)	Нет
Да, 12.07.2021	Нет	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

