



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.**

**16/05/2025-3**

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: Африкян Артур Ашотович

## 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.**

16/05/2025-3

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2025

**Россия**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Линии города»**  
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20  
ИНН 2312309253 КПП 231201001  
ОГРН 1222300019699

19.05.2025г.

**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.**

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).

Определение возможного оказания негативного воздействия на окружающую среду в результате получения условно разрешенного вида использования земельного участка площадью 886 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0117039:1716, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город

|          |        |             |       |         |       |                                |                    |      |        |
|----------|--------|-------------|-------|---------|-------|--------------------------------|--------------------|------|--------|
|          |        |             |       |         |       | 16/05/2025-3                   |                    |      |        |
| Изм.     | Кол.уч | Лист        | № док | Подпись | Дата  |                                |                    |      |        |
|          |        |             |       |         |       | Общая пояснительная<br>записка | Стадия             | Лист | Листов |
|          |        |             |       |         |       |                                | П                  | 1    | 8      |
| Директор |        | Рагозинский |       |         | 05.25 |                                | ООО «ЛИНИИ ГОРОДА» |      |        |
|          |        |             |       |         |       |                                |                    |      |        |



Краснодар, ул. Пригородная, 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 886 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0117039:1716, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Пригородная, 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.

#### **1. Градостроительные сведения застройки земельного участка в границах муниципального образования город Краснодар**

Земельный участок с КН 23:43:0117039:1716, площадью 886 кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Пригородная.

|      |        |      |       |         |      |              |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|--------------|------|
|      |        |      |       |         |      | 16/05/2025-3 | Лист |
|      |        |      |       |         |      |              |      |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |              | 2    |

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 застройки индивидуальными жилыми домами* и территориальная зона - *Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)*.

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», предусмотрены испрашиваемые условно разрешённые виды использования земельного участка, запрашиваемые Заказчиком:

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

**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

|      |        |      |       |         |      |              |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|--------------|------|
|      |        |      |       |         |      | 16/05/2025-3 | Лист |
|      |        |      |       |         |      |              |      |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |              | 3    |



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 %.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0117039:1716, площадью 886 кв. м, соответствует требованиям градостроительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, гл.3, ст. 5, п. 5.1.2 «Условно разрешенные виды использования». Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными градостроительным регламентом.

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 – «Магазины», для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0117039:1716, площадью 886 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Пригородная, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно градо-

|      |        |      |       |         |      |              |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|--------------|------|
|      |        |      |       |         |      | 16/05/2025-3 | Лист |
|      |        |      |       |         |      |              |      |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |              | 4    |

строительного регламента в отношении земельных участков и объектов капитального строительства.

### **1.1 Сведения об ограничениях использования земельного участка, наличия зон с особыми условиями использования территории**

Рассматриваемый земельный участок расположен:

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

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины», в охранной зоне газопровода; ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурно наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта) - допускается, с соблюдением санитарных норм и требований технических регламентов.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка «Магазины» (код 4.4), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0117039:1716, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Пригородная, 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 регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

|      |        |      |       |         |      |              |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|--------------|------|
|      |        |      |       |         |      | 16/05/2025-3 | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |              | 5    |



## 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» 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 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0117039:1716 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» – не устанавливается.

## 2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0117039:1716, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Пригородная, находится в северной части города Краснодара.

С севера земельный участок прилегает к территории общего пользования, проезжей части улицы Пригородная; с востока граничит с земельным участком КН 23:43:0117039:779 (для строительства магазина (площадью не более 150 кв.м.) и аптеки готовых лекарственных форм); с юга граничит с земельными участками КН 23:43:0117039:180 (для индивидуального жилищного строительства) и КН 23:43:0117039:137 (для индивидуального жилищного строительства); с запада земельный участок граничит с участком КН 23:43:0117039:1715 (для индивидуального жилищного строительства).

|      |        |      |       |         |      |              |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|--------------|------|
|      |        |      |       |         |      | 16/05/2025-3 | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |              | 6    |



Категория земель: земли населённых пунктов.

Участок расположен:

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

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).

#### Приложения:

1. Выписка из ЕГРН от 04.02.2025г (копия).
2. Градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2024-4084-0 от 02.12.2024г (копия).

|      |        |      |       |         |      |              |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|--------------|------|
|      |        |      |       |         |      | 16/05/2025-3 | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |              | 7    |

## Вывод:

Настоящее заключение выдано, заказчику – **Африкяну Артуру Ашотовичу**, 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 «**Магазины**», возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка (в охранной зоне газопровода; ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта)).

|      |        |      |       |         |      |              |      |
|------|--------|------|-------|---------|------|--------------|------|
|      |        |      |       |         |      | 16/05/2025-3 | Лист |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |              | 8    |

**2312309253-20250506-1644**

(регистрационный номер выписки)

**06.05.2025**

(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<br>(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<br>Место фактического осуществления деятельности<br>(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)<br>(дата возникновения/изменения права) | 2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)<br>(дата возникновения/изменения права) | 2.3 в отношении объектов использования атомной энергии<br>(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<br>(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

