



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.

13/11/2024-3

Краснодар 2024



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

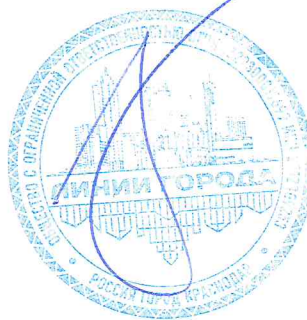
Заказчик: Смоян Баар Мразовна

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.

13/11/2024-3

Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2024

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

26.11.2024г.

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 434 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0145056:33, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, уч. 19, с соблюдением

						13/11/2024-3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка		
Директор		Рагозинский			11.24			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	10
						ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

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 434 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0145056:33, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, уч. 19, 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.

						13/11/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

						13/11/2024-3	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

го участка с улицей и/или автомобильной дорогой – 5 м.

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 Правил (до 15.02.2007) и расстояния до границ земельного участка от которых составляют менее минимальных отступов, установленных Правилами.

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.

Максимальное количество надземных этажей – 3.

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

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

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.

Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.

Согласно ст.20 ПЗЗ, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Рассматриваемый земельный участок с КН 23:43:0145056:33, площадью 434 кв. м, соответствует требованиям статьи 26 ПЗЗ «Условно разрешенные виды использования». Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными ПЗЗ.

						13/11/2024-3	Лист 4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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 настоящих Правил.

Получение возможности использования земельного участка в соответствии с условно разрешенным видом использования – «Магазины», для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0145056:33, площадью 434 кв.м, расположенного по адресу Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, уч. 19, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ.

1.2 Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с картой (схемой) функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар (решение городской Думы Краснодара от 02.09.2020г. №100 п.1 «О генеральном плане муниципального образования город Краснодар») земельный участок с КН 23:43:0145056:33, площадью 434 кв. м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, уч. 19, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

1.3 Сведения об объектах капитального строительства расположенных в границах рассматриваемого земельного участка

На земельном участке площадью 434 кв.м, с кадастровым номером 23:43:0145056:33, расположенным по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, уч. 19, расположены объекты капитального строительства. Количество объектов – 2 (жилой дом, нежилое здание).

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод.

						13/11/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

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

Аэродром Краснодар (Пашковский).

Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. № 50-П земельный участок с кадастровым номером 23:43:0145056:33 расположен в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0145056:33 расположен в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Военный Аэродром Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина).

Согласно сведениям градостроительного плана земельный участок расположен:

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (запрещается ввод в эксплуатацию промышленных и с/х объектов, необеспеченных очисткой сточных вод; сброс неочищенных стоков. Запрещена очистка от твердых бытовых отходов. Владелец: ГНУ ВНИИМК Россельхозакадемии);

- частично в охранной зоне линий электропередач;

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

						13/11/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

Использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины», в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (Владелец: ГНУ ВНИИМК Россельхозакадемии); частично в охранной зоне линий электропередач; ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода - 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 23:43:0145056:33, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, уч. 19, 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».

1.5. 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

						13/11/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

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 Сан-ПиН 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 23:43:0145056:33 с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины» – не устанавливается.

2. Анализ градостроительной ситуации

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0145056:33, расположенный по адресу: : Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Академика Пустовойта, уч. 19, находится в восточной части города Краснодара.

С севера земельный участок граничит с участком КН 23:43:0145056:32 (для индивидуального жилищного строительства), с востока граничит с земельным участком КН 23:43:0145056:54 (Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м); с юга прилегает к территории общего пользования, проезжей части улицы имени Академика Пустовойта; с запада земельный участок прилегает к территории общего пользования, проезжей части улицы Академическая.

Категория земель: земли населённых пунктов.

Фактическое использование земельного участка: на участке расположены объекты капитального строительства. Количество объектов – 2 (жилой дом, нежилое здание).

На территории земельного участка размещены сети инженерно-технического обеспечения: водопровод.

Участок расположен:

- в границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский);

- в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории);

						13/11/2024-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		8

- в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (Владелец: ГНУ ВНИИМК Россельхозакадемии);

- частично в охранной зоне линий электропередач;

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

- в охранной зоне инженерных сетей: водопровода.

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. Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500.

2. Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар.

3. Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар.

4. Градостроительный план земельного участка № РФ-23-2-06-0-00-2024-3853-0.

4. Выписка из ЕГРН от 07.11.2024г. № КУВИ-001/2024-272727084 (копия).

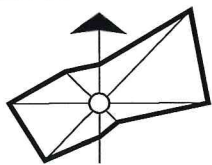
						13/11/2024-3	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Вывод:

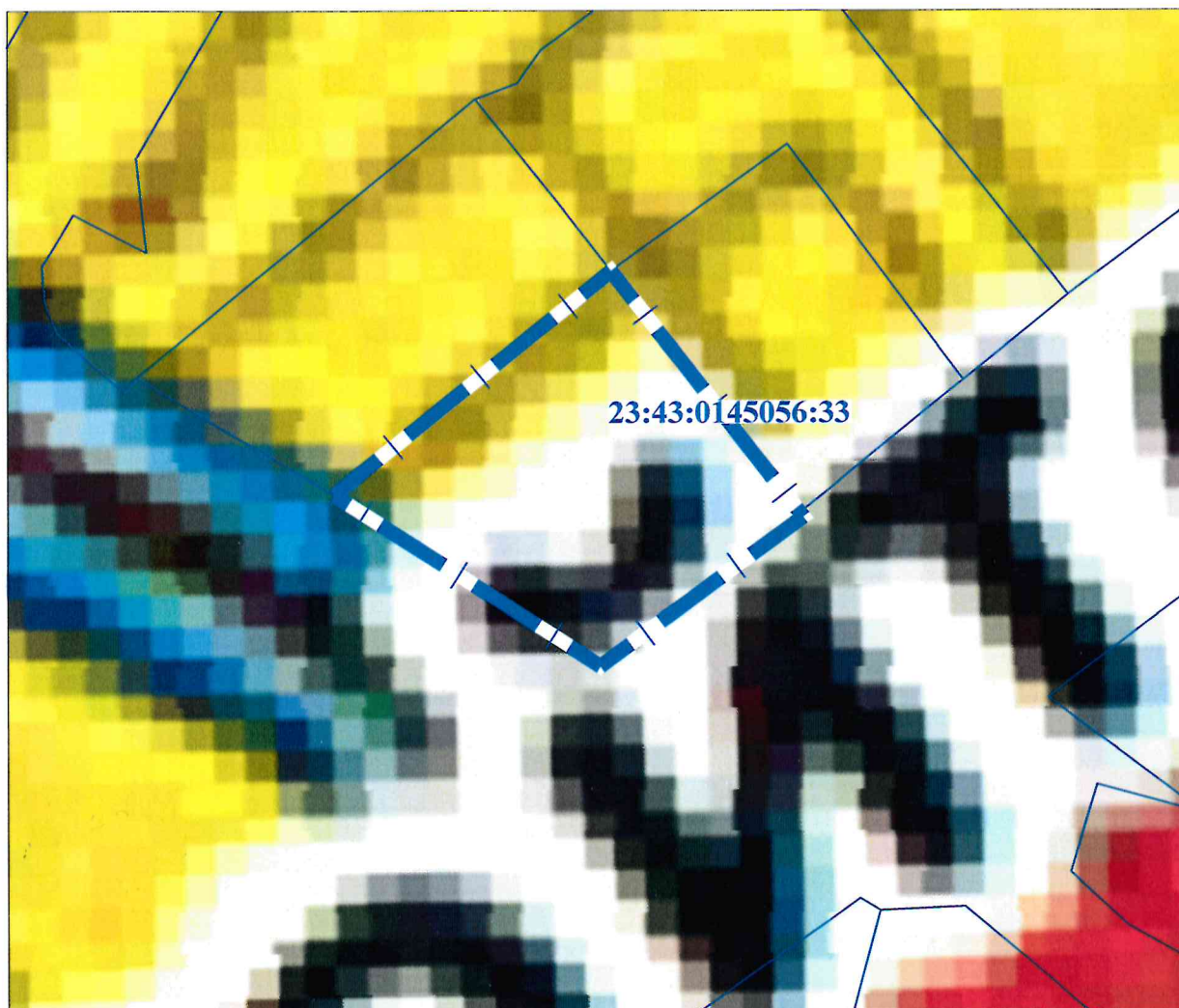
Настоящее заключение выдано, заказчику – **Смоян Бааре Мразовне**, юридическим лицом (ООО «Линии города»), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно - строительного проектирования.

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 границах приаэродромной территории и границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); в границах общей приаэродромной территории военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории); в III поясе зоны санитарной охраны артезианских скважин (Владелец: ГНУ ВНИИМК Россельхозакадемии); частично в охранной зоне линий электропередач; ориентировочно в границах зон охраны объектов культурного наследия (охранная зона объекта культурно наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта); в охранной зоне инженерных сетей: водопровода).

						13/11/2024-3	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		



Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Жилые зоны



зона застройки индивидуальными жилыми домами

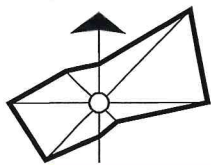


зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)

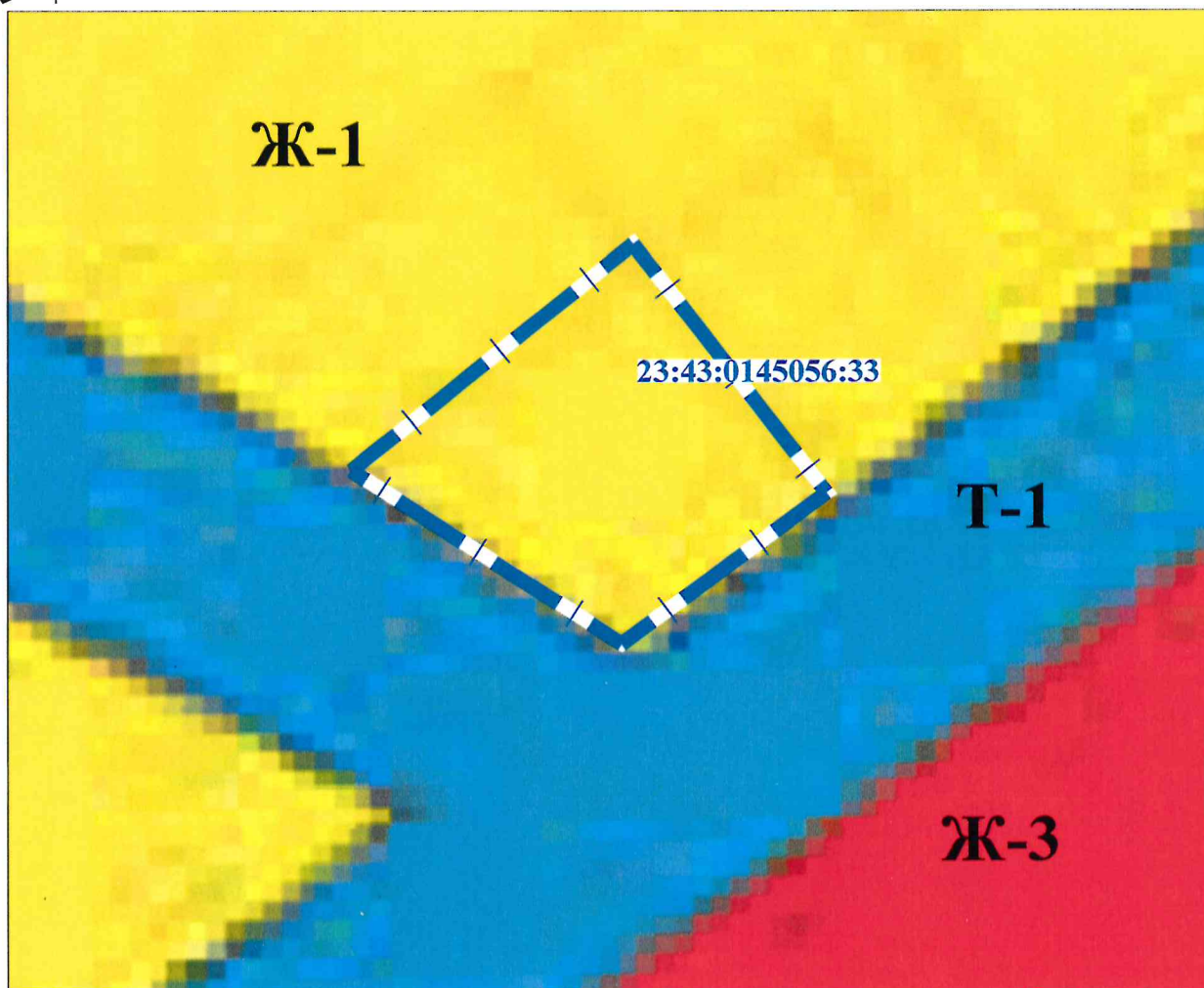
Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур



зона транспортной инфраструктуры



Выкопировка из карты градостроительного
зонирования территории муниципального образования
город Краснодар



Условные обозначения

Границы



граница земельного участка

Жилые зоны



Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами



Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Зоны транспортной инфраструктуры



Т-1. Зона транспортной инфраструктуры

2312309253-20241125-2232

(регистрационный номер выписки)

25.11.2024

(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 (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 Место фактического осуществления деятельности (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) (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, 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 (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

