

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 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.**

**1508-МЗ/2021-3**

Краснодар 2021

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

Заказчик: ДМС и ГЗ администрации МО г. Краснодар

## 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.**

**1508-МЗ/2021-3**

Зам.директора



С.Н.Бондаренко

ГАП



Д.Е.Сечь

Краснодар 2021

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 26.08.2021г. № 1508

### 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 «Деловое управление»:

- размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1508-МЗ/2021-3			
ГАП		Сечь Д.Е.			08.21	Общая пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Спец 1й кат.		Изюмская			08.21		П	1	9
						МБУ «Институт Горкадастрпроект»			



на данном уровне (и иных характеристиках) негативного воздействия на окружающую среду.

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

### 1.1 Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

Земельный участок с КН 23:43:0436001:1362, площадью 1000 кв.м, расположенный по адресу: МО город Краснодар, ст. Старокорсунская, ул. Обрывная, 37.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар» (далее ПЗЗ) – *Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)*.

Согласно ПЗЗ, ст. 25, «Градостроительные регламенты для различных территориальных зон» Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), п.1.1.2 «Условно разрешенные виды использования», градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1, предусмотрен испрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка, запрашиваемый Заказчиком:

Деловое управление: размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (код 4.1).

						1508-МЗ/2021-3	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 земельных участков – не подлежит установлению;

максимальная площадь земельных участков – 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 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.

3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3.

4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.  
Процент застройки подземной части не регламентируется.

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

									Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1508-МЗ/2021-3			

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

7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%.

Согласно ст.19 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 23:43:0436001:1362, площадью 1000 кв.м, соответствует требованиям статьи 25 ПЗЗ п. 1.1.2. Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными ПЗЗ.

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 испрашиваемого условно-разрешенного вида использования – **Деловое управление**, для земельного участка с КН 23:43:0436001:1362, площадью 1000 кв.м, расположенного по адресу: МО город Краснодар, ст. Старокорсунская, ул. Обрывная, 37, соответствует требованиям градостроительных норм, согласно ПЗЗ, не окажет негативное воздействие на окружающую среду, с соблюдением требований технических регламентов, Федерального закона от 22.07.2008г. №123 – ФЗ «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности», Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

						1508-М3/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		5



дромной 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).

С учетом наличия особых условий использования территории, возможно использование земельного участка в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования «Деловое управление» с соблюдением требований ст. 46, 47 Воздушного Кодекса Российской Федерации, а также требований ст. 37 ПЗЗ.

Объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Получение испрашиваемого условно разрешенного вида использования «Деловое управление» (код 4.1), для земельного участка с кадастровым номером 23:43:0436001:1362, по адресу: МО город Краснодар, ст. Старокорсунская, ул. Обрывная, 37, 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».

## 2. Анализ градостроительной ситуации.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 23:43:0436001:1362, расположенный по адресу: МО город Краснодар, ст. Старокорсунская, ул. Обрывная, 37, находится в восточной части города Краснодара. С севера земельный участок граничит с участком КН 23:43:0436001:246 (для индивиду-

						1508-МЗ/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

ального жилищного строительства), с востока граничит с участком КН 23:43:0436001:1177 (для индивидуального жилищного строительства), с юга прилегает к улице Обрывной, с запада граничит с участком КН 23:43:0436001:1354 (для индивидуального жилищного строительства).

Категория земель: земли населённых пунктов.

Красная линия в границах земельного участка, не утверждена.

Фактическое использование земельного участка – свободен от застройки.

На рассматриваемом 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 получение условно разрешенного вида использования земельного участка «Деловое управление»:

- размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (код 4.1).

#### 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. Сведения ИСОГД от 12.01.2021г. № 29/35-1, от 23.08.2021г. №29/12197-1.
5. Выписка из ЕГРН от 12.08.2019г. № 23/ИСХ/19-1568834 (копия).

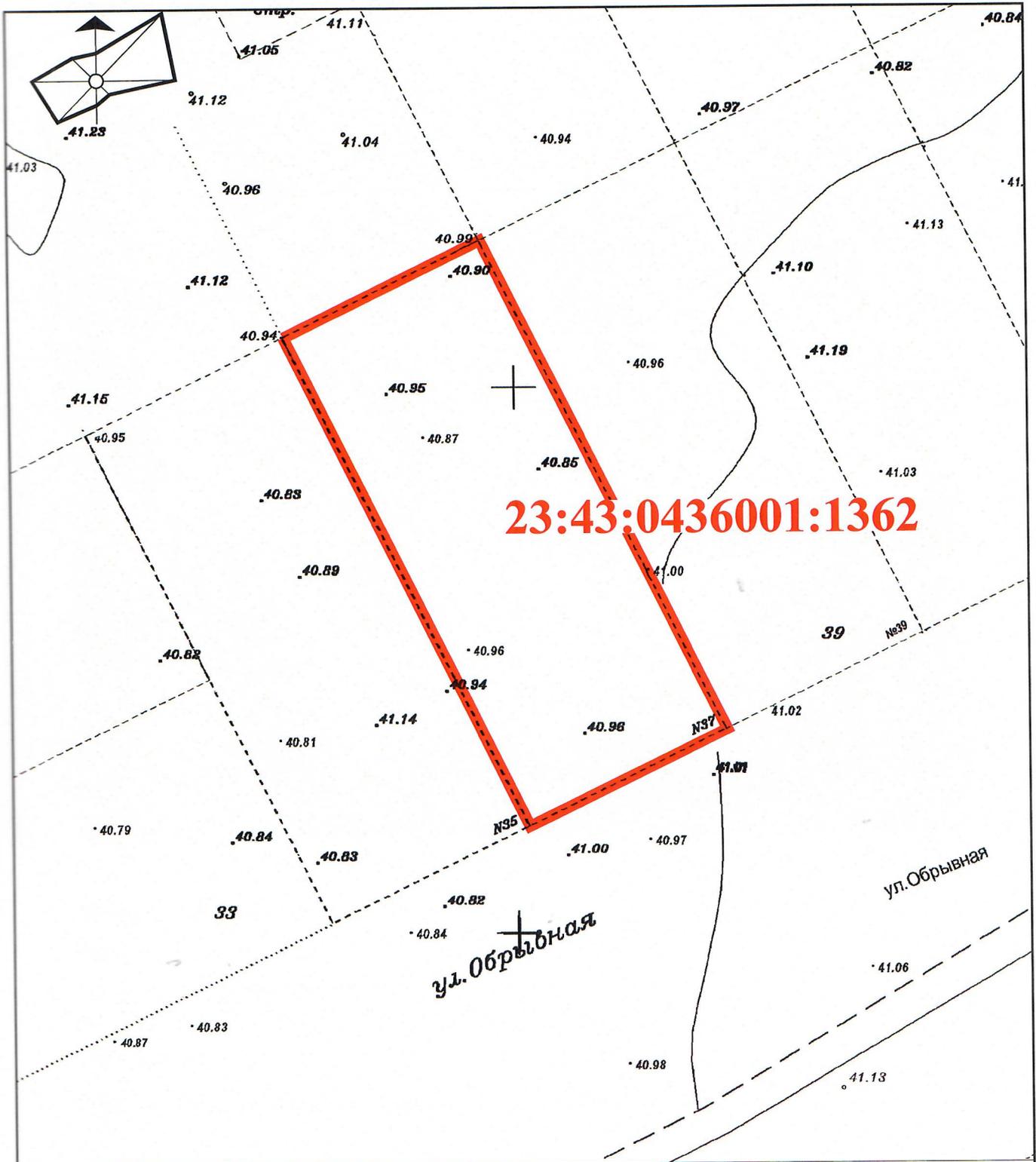
									Лист
									8
Изм.	Коп.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	1508-МЗ/2021-3			

**Вывод:**

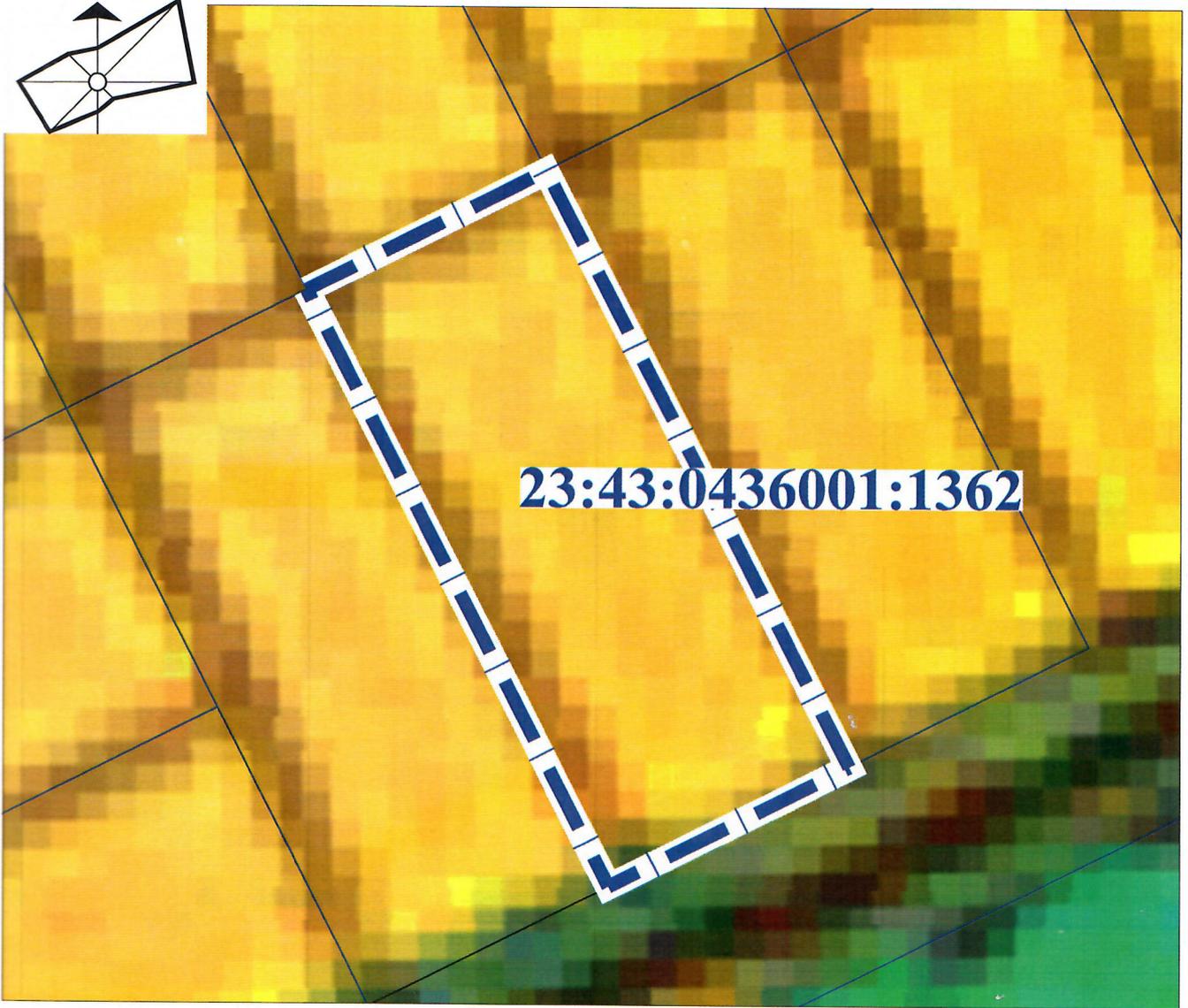
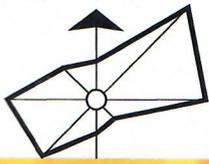
Настоящее заключение выдано, заказчику ДМС и ГЗ администрации МО г. Краснодар, юридическим лицом (МБУ «Институт Горкадастрпроект» МО г.Краснодар), которое является членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования.

Таким образом, использование земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, возможно и соответствует техническим регламентам, СНиПам и ограничениям использования земельного участка.

						1508-МЗ/2021-3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		9



						1508-МЗ/2021-3		
						Приложение 1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов
ГАП		Сечь Д.Е.			08.21	3	1	
Спец.1й кат.		Изиумская А.Е.			08.21			
Н.контр.		Сечь Д.Е.			08.21	Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500		МБУ "Институт Горкадастрпроект"



**Условные обозначения**

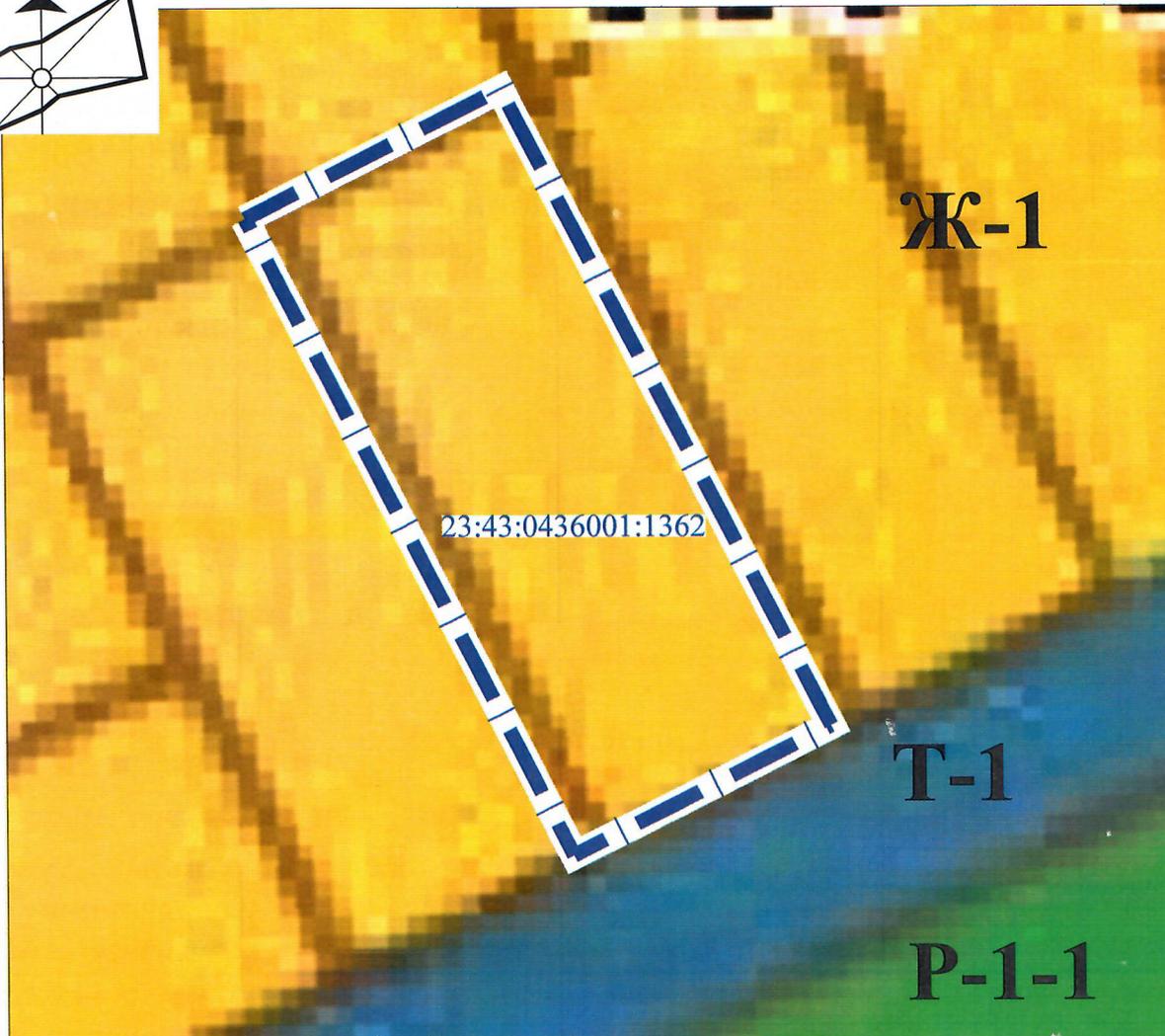
**Границы**

 граница земельного участка

**Жилые зоны**

 зона застройки индивидуальными жилыми домами

						1508-МЗ/2021-3		
						Приложение 3		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГАП		Сечь Д.Е.			08.21	стадия	лист	листов
Спец.1-й кат.		Изиомская А.Е.			08.21	3	2	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			08.21	Выкопировка из схемы функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар		МБУ "Институт Горкадастрпроект"



**Условные обозначения**

**Границы**

 граница земельного участка

**Жилые зоны**

 Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

**Зоны транспортной инфраструктуры**

 Т-1 Зона транспортной инфраструктуры

**Рекреационные зоны**

 Р-1-1 Зона зеленых насаждений общего пользования с возможностью размещения объектов спорта, культуры, образования

						1508-МЗ/2021-3		
						Приложение 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГАП		Сечь Д.Е.			08.21			
Спец. 1-й кат.		Изюмская А.Е.			08.21	3	3	
Н.контр.		Сечь Д.Е.			08.21	МБУ "Институт Горкадастрпроект"		
						Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар		



Саморегулируемая организация Ассоциация  
«ГИЛЬДИЯ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЮЖНОГО ОКРУГА»  
СРО-П-039-30102009

344082, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, дом № 85, оф. 2-ой этаж  
Тел/факс 8 (863) 210-55-06, 210-55-07, 210-55-08; e-mail: sro-grouo@mail.ru  
ИНН 6164288445, КПП 616401001, ОГРН 1096100000380

**ВЫПИСКА**

**ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

03.08.2021 г.

№ 445

Саморегулируемая организация Ассоциация  
«Гильдия проектных организаций Южного округа»  
СРО АСС «ГПО ЮО»

*Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц,  
осуществляющих подготовку проектной документации*

344082, г. Ростов-на-Дону, пер. Халтуринский, д. 85, 2 эт.,

<http://www.sro-grouo.ru/>

[mailbox@sro-grouo.ru](mailto:mailbox@sro-grouo.ru); [sro-grouo@mail.ru](mailto:sro-grouo@mail.ru)

СРО-П-039-30102009

Выдана: МУНИЦИПАЛЬНОМУ БЮДЖЕТНОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ «ИНСТИТУТ  
ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или  
полное наименование заявителя - юридического лица)

Наименование	Сведения
<b>1. Сведения о члене саморегулируемой организации:</b>	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР; МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	2310200324
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1172375034842
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, дом № 89/3

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Продолжение на листе 2

Н.И. Доценко

2. Сведения о членстве юридического лица в саморегулируемой организации:		
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	рег. № 186	
2.2. Дата регистрации юридического лица в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.	
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Решение Коллегии СРО НП «ГПО ЮО» (Протокол от 03.03.2010 г. № 2)	
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	03.03.2010 г.	
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---	
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---	
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:		
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства по договору подряда на подготовку проектной документации:		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
с 05.03.2010 г.	---	---

Продолжение на листе 3

Исполнительный директор  
СРО АСС «ГПО ЮО»



Н.И. Доценко

