



От 13.01.2025 № 01/03-502

На № _____ от _____

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

По вопросу о возможности использования, земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Вишняковой, 5/3 (КН 23:43:0306035:74), в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – **Деловое управление (4.1)**, поясняем следующее:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30.01.2007 N 19 п.6 (в действующей редакции), рассматриваемый земельный участок расположен в зоне **Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**, где испрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным. Вышеуказанная территориальная зона выделена для размещения многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.1. в жилых зонах размещаются объекты:

- многоквартирные жилые здания согласно СП 54.13330 (многоэтажные, средней и малой этажности), отдельно стоящие и блокированные;
- высотные жилые здания согласно СП 267.1325800;
- многоквартирные жилые дома согласно СП 55.13330 (малой этажности, индивидуальные и блокированные);
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания населения с учетом требований раздела 10, СП 2.1.3678, приложения В СП 54.13330.2016;
- здания для временного проживания по СП 257.1325800, СП 376.1325800 и др.;
- гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам;
- религиозные организации для населения;
- многофункциональные здания и комплексы согласно СП 160.1325800.

Рассматриваемый земельный участок находится в квартале, который расположен на сложившейся территории и имеет смешанный характер застройки, преимущественно состоящей из нежилых объектов промышленного, торгового, общественно-делового и научного назначения, что позволяет использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым видом разрешенного использования.

В границах рассматриваемого земельного участка объекты культурного наследия не значатся, участок находится за границей исторического центра. Земельный участок не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» специальная территория с особым режимом использования (санитарно-защитная зона) устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией (таб 7.1. вышеуказанных правил). Планируемый в соответствии с условно разрешенным видом использования объект капитального строительства не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, ввиду чего санитарно-защитные зоны для рассматриваемого участка не устанавливаются.

Рассматриваемый земельный участок частично расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324, реестровый номер 23:43-6.7616. В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02: «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в границах зоны санитарной охраны третьего пояса выполняются следующие мероприятия: - Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; - Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; - Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; - Запрещение размещения 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 ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; - Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности рассматриваемый земельный участок расположен в 3 поясе санитарной охраны артезианской скважины. В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02: «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в границах зоны санитарной охраны третьего пояса выполняются следующие мероприятия: - Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов; - Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора; - Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; - Запрещение размещения 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 ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля; - Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности рассматриваемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне для ООО «Эмальто» (решение заместителя главного государственного санитарного врача по Краснодарскому краю по установлению границ санитарно-защитной зоны для ООО «Эмальто» 23-00-03/19-3589-2019).

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории «Зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности» (реестр № 23:43-6.3745). Согласно п.3 ст. 67.1 Водного кодекса РФ в границах зон затопления, подтопления, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с п. 6.1. СП 104.13330.2016 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления" защиту территорий от затопления следует осуществлять обвалованием территорий со стороны реки, водохранилища и другого водного объекта; искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок; аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и

низинных нарушений земель. Проектирование систем защиты подземных сооружений от подземных вод должно осуществляться с учетом функционального назначения сооружений и их конструктивных особенностей.

В рассматриваемом случае, когда питание водоносных горизонтов происходит за счёт инфильтрации поверхностных вод и атмосферных осадков (грунтовая вода типа «верховодка»), а располагаются они в слабофильтрующих суглинистых грунтах, фактический водоприток в котлован будет иметь максимальные показатели непосредственно в период производства работ по выемке водонасыщенного грунта (статический запас грунтовых вод), что позволяет сделать вывод о технико-экономической целесообразности выполнения, при необходимости (фактическому притоку грунтовых вод в котлован на момент земляных работ), только локальной временной системы понижения УГВ на период строительства объекта, при этом рекомендуется сооружать фундаменты в засушливое время года при низком уровне подземных вод.

Для рассматриваемого объекта могут быть выбраны следующие мероприятия по защите объекта, находящегося в зоне подтопления:

- мероприятия по отведению поверхностного стока, формирующегося во время ливневых дождей и активного таяния снега с территории участка изысканий.
- гидроизоляционные работы подземных частей объектов капитального строительства выполнить силами специализированных организаций по соответствующей технологии с составлением необходимых актов на скрытые работы.

В качестве вспомогательных средств инженерной защиты следует использовать вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, включая искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения, а также естественные свойства природных систем, усиливающие эффективность основных средств инженерной защиты. К ним следует относить в том числе посадку деревьев-гигрофитов, адаптированных к данной климатической зоне.

Выбранные защитные мероприятия от подтопления не должны приводить на застроенных территориях или в прилегающей к ним зоне к изменению физико-механических свойств грунтов в основании инженерных сооружений и агрессивности грунтовых вод.

Земельный участок расположен в 3, 4, 5, 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) и в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар «Центральный». Размещение планируемого в соответствии с условно разрешенным видом использования объект капитального строительства не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полётов воздушных судов, не относится к объектам опасного производства и не способствует привлечению массового скопления птиц.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне водопровода; охранной зоне кабеля связи. Размещение объектов капитального строительства возможно с учетом расположения и ограничений охранных зон.

Конфигурация и расположение рассматриваемого земельного участка позволяют его использование в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, предусмотрев взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий

общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на рассматриваемой территории по санитарно-гигиеническим нормам.

Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными для территориальной зоны – Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

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 правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар. Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях в соответствии с требованиями Федерального закона № 384-ФЗ от 30.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – Деловое управление (4.1) не влечет за собой загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха и не оказывает негативного воздействия на окружающую среду.

Исходя из вышеизложенного, использование рассматриваемого земельного участка с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – Деловое управление (4.1), соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) (3,4,5,6 подзоны); приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар «Центральный»; Зоны санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №79004/324, реестровый номер 23:43-6.7616; 3 пояс санитарной охраны артезианской скважины; Санитарно-защитная зона для ООО «Эмальто»; Зона подтопления территории г. Краснодар, ст. Елизаветинская, п. Белозерный Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1% обеспеченности», реестровый номер 23:43-6.3745; охранный зона водопровода; охранный зона кабеля связи).

Генеральный директор
ООО «Центр поддержки в строительстве»

Д.И. Брагин



2308189183-20250109-1256

(регистрационный номер выписки)

09.01.2025

(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 "Центр поддержки в строительстве"

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1122308004521

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2308189183
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Общество с ограниченной ответственностью "Центр поддержки в строительстве"
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ООО Центр поддержки в строительстве
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350005, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского, д. 80/1, офис 306
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Ассоциация проектировщиков Южного округа (СРО-П-195-15092017)
1.6	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-195-002308189183-0092
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	08.02.2018
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, 08.02.2018	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

