

18.09.2025 № 23
На № б/н от 10.09.2025

Иванову А.И.
ул. Звездная, д. 25/1, пос.
Колосистый, г. Краснодар,
350053

О возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), а также прав третьих лиц

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0103032:23, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, п. Колосистый, ул. Звездная, 25/1 в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно "Магазины" (код 4.4) для размещения объекта торгового назначения с общей площадью не более 2 000 кв.м, поясняем следующее:

На основании данных, предоставленных сервисом "Публичная кадастровая карта" (<https://nspd.gov.ru/>), была получена следующая информация о рассматриваемом земельном участке:

- ◆ Категории земель: земли населенных пунктов;
- ◆ Вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, бытовое обслуживание;
- ◆ Площадь уточненная: 1 020 кв.м;
- ◆ Пересечения с зонами с особыми условиями использования территории:
 - Охранные зоны инженерных коммуникаций:
 - охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-617, реестровый № 23:43-6.1335 - частично расположен;
 - охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ КС 5-ТП-617-ТП602-ТП-731-ТП-1122", реестровый № 23:43-6.2327- частично расположен;
 - охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-617", реестровый № 23:43-6.5797- частично расположен.

Согласно карте функциональных зон городского округа, являющейся приложением (№ 20) Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар (далее – Единый документ), утвержденного решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 N 82 п.4, рассматриваемый земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Согласно карте градостроительного зонирования, являющейся приложением (№ 21) Единого документа, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где испрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным.

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 54.13330.2022 (многоэтажные, средней и малой этажности), отдельно стоящие и блокированные;
- высотные жилые здания согласно СП 267.1325800;
- многоквартирные жилые дома согласно СП 55.13330.2016 (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 Б СП 54.13330.2022;
- 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.

Допускается размещать религиозные организации, отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га, а также малые предприятия, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия) за пределами установленных границ участков этих объектов.

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах квартала, ограниченного улицами Звездная, Прохладная, Гвардейская. Данная территория характеризуется наличием уже существующей застройки, состоящей из объектов социальной инфраструктуры, многоквартирных жилых домов, а также объектов, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства. Таким образом, участок обладает необходимым потенциалом для использования в соответствии с запрашиваемым видом разрешенного использования.

По данным карты градостроительного зонирования с отображением объектов культурного наследия (Приложение № 23 Единого документа) рассматриваемый земельный участок не входит в границы исторического поселения регионального значения город Краснодар, свободен от объектов культурного наследия и их защитных и охранных зон.

Согласно карте градостроительного зонирования с отображением территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (Приложение № 27 Единого документа), для рассматриваемого земельного участка установлена регламентная зона – Общая архитектурно-градостроительная зона (АГЗ-3). Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства распространяются на запрашиваемый условно разрешенный вид использования – "Магазины" (код 4.4).

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" к V классу опасности относятся отдельно стоящие гипермаркеты, супермаркеты, торговые комплексы и центры, торгово-развлекательные комплексы общей площадью более 2 тысяч кв. м с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест. На рассматриваемом земельном участке предусматривается размещение объекта торгового назначения с общей площадью не более 2 000 кв. м. Таким образом, на основании вышеуказанных нормативных требований, санитарно-защитная зона для данного объекта не подлежит установлению.

В случае организации деятельности по продаже продовольственных товаров обустройство, оборудование и содержание должны осуществляться в соответствии с СП

2.3.6.3668–20 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям деятельности торговых объектов и рынков, реализующих пищевую продукцию".

В границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие охранные зоны: охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-617, реестровый № 23:43-6.1335; охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ КС 5-ТП-617-ТП602-ТП-731-ТП-1122", реестровый № 23:43-6.2327; охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-617", реестровый № 23:43-6.5797; охранная зона магистрального газопровода; охранная зона магистрального водопровода; охранная зона ЛЭП. Проектирование и (или) возведение объектов капитального строительства, а также вспомогательных сооружений, должно проводиться с обязательным учетом ограничений, установленных данными охранными зонами.

В целях актуализации информации о наличии или отсутствии сетей инженерно-технического обеспечения на земельном участке правообладателю земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации рекомендуется провести инженерные изыскания для подготовки проектной документации. Размещение объектов капитального строительства на земельном участке возможно при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

Согласно приложению к приказу Министерства транспорта Российской Федерации ФАВТ от 03.04.2025 № 251-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Папковский)" рассматриваемый земельный участок расположен за пределами границ приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Папковский).

Конфигурация, расположение и площадь рассматриваемого земельного участка позволяют его использование в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, предусмотрев взаимовязанное размещение жилых, общественных зданий и сооружений, УДС, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон в соответствии с требованиями, приведенными в СанПиП 2.1.3684–21, СанПиП 1.2.3685–21, требований безопасности и доступности для МП.

Застройка участка должна осуществляться в рамках предельных параметров разрешенного строительства, установленными для территориальной зоны Ж1.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, местных нормативов градостроительного проектирования и требований, предусмотренных Единым документом.

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования "Магазины" (код 4.4) при размещении объекта торгового назначения общей площадью не более 2 000 кв.м не предполагает негативного воздействия на окружающую среду и не предусматривает установление зон с особыми условиями использования территорий.

Исходя из вышеизложенного, **использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования "Магазины" (код 4.4) в части соблюдения сводов правил и**

ограничений использования земельного участка (охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ ТП-617, реестровый № 23:43-6.1335; охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ КС 5-ТП-617-ТП602-ТП-731-ТП-1122", реестровый № 23:43-6.2327; охранная зона "ВЛ-0,4 кВ ТП-617", реестровый № 23:43-6.5797; охранная зона магистрального газопровода; охранная зона магистрального водопровода; охранная зона ЛЭП), а также прав третьих лиц является возможным.

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

231295691903-20250917-2149

(регистрационный номер выписки)

17.09.2025

(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:

Индивидуальный предприниматель Порхунова Татьяна Александровна
(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

322237500360653

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

| | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Идентификационный номер налогоплательщика | 231295691903 |
| 1.2 | Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя) | Индивидуальный предприниматель Порхунова Татьяна Александровна |
| 1.3 | Сокращенное наименование юридического лица | ИП Порхунова Татьяна Александровна |
| 1.4 | Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя) | 350080, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Приозерная, д.13, кв.197 |
| 1.5 | Является членом саморегулируемой организации | Союз «Региональное объединение проектировщиков Кубани» саморегулируемая организация (СРО-П-034-12102009) |
| 1.6 | Регистрационный номер члена саморегулируемой организации | П-034-231295691903-0312 |
| 1.7 | Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации | 10.10.2022 |
| 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, 10.10.2022 | 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 |
|-----|--|-----|



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

