

20.08.2025 № 21/1
На № б/н от 24.07.2025

Фанян А.Р.
ул. им. Евдокии Бершанской, дом
396, г. Краснодар, 350912

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 *23:43:0411039:384*, расположенного по адресу: *Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Евдокии Бершанской, 396* в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, а именно: **Деловое управление (код 4.1); Магазины (код 4.4); Общественное питание (код 4.6)** для размещения объекта торгового назначения с общей площадью не более 2 000 кв.м и/или организации общественного питания с общей площадью не более 500 кв.м и/или офисного здания (офисных помещений), поясняем следующее:

На основании информации сервиса "Публичная кадастровая карта" (<https://nspd.gov.ru/>) получены следующие сведения о рассматриваемом земельном участке:

- земельный участок принадлежит к категории земель – земли населенных пунктов;
- установленный вид разрешенного использования – под строительство дома;
- площадь – 625 кв. м;
- земельный участок полностью расположен в границах следующих зон с особыми условиями использования территории: Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №172/413а Центрального водозабора ООО "Краснодар Водокапал", реестровый № 23:43-6.4861; Зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №58004/318 Центрального водозабора ООО "Краснодар Водокапал", реестровый № 23:43-6.4813.

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 находится в квартале, ограниченном следующими улицами: им. Евдокии Берпанской, 1-го Мая, им. Кирова, Украинская. Данный квартал расположен на сложившейся территории, преимущественно состоящей из объектов для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, что позволяет использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемыми видами 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 – Деловое управление (код 4.1), Магазины (код 4.4), Общественное питание (код 4.6).

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, предприятия общественного питания общей площадью более 500 кв. м, рынки продовольственных и промышленных товаров с открытыми автостоянками для автомобилей посетителей вместимостью более 100 машиномест.* Из чего следует вывод, что для планируемого к размещению объекта санитарно-защитная зона не устанавливается.

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 расположена охранная зона газопровода. Проектирование и (или) размещение объектов капитального строительства, вспомогательных зданий, строений, сооружений необходимо производить с учетом вышеуказанной охранной зоны.

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.

Земельный участок полностью расположен в следующих зонах санитарной охраны:
 — зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборных скважин Центрального водозабора ООО "Краснодар Водоканал": №172/413а (реестровый № 23:43-6.4861); №58004/318 (реестровый № 23:43-6.4813);
 — 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины № 58006/319.

Согласно разделу 3.2.2 СанПиПа 2.1.4.1110-02 по второму и третьему поясам предусмотрены следующие мероприятия:

- Выявление, тампонирование 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, пламохранилищ 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.

Работы, связанные с нарушением почвенного покрова согласовать с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Согласно приложению к приказу Министерства транспорта Российской Федерации ФАВТ от 03.04.2025 № 251-И "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)" рассматриваемый земельный участок расположен:

- в подзоне №3 (сектор 20) где запрещается размещать объекты, высота которых превышает следующие ограничения: от 95,00 м до 100,00 м. Строительство и реконструкция зданий или сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания или сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года;
- в подзоне №4 (Сектор 4.24; Сектор 4.325) где запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения: Сектор 4.24 от 59,29 м до 68,02 м; Сектор 4.325 от 76,13 м до 80,49 м в Балтийской системе высот 1977 года. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;
- в подзоне №5 где запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.
- в подзоне №6 где запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Проектирование и (или) размещение объектов капитального строительства, вспомогательных зданий, стропий, сооружений необходимо производить с учетом вышеуказанных ограничений.

Конфигурация, расположение и площадь рассматриваемого земельного участка позволяют его использование в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, предусмотрев 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.

Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами 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, местных нормативов градостроительного проектирования и Единого документа.

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, а именно: Деловое управление (код 4.1); Магазины (код 4.4); Общественное питание (код 4.6) при размещении объекта торгового назначения с общей площадью не более 2 000 кв.м и/или организации общественного питания с общей площадью не более 500 кв.м и/или офисного здания (офисных помещений) не оказывает негативного воздействия на окружающую среду и не предусматривает установление зоны с особыми условиями использования территорий.

Исходя из вышеизложенного, **использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, а именно: Деловое управление (код 4.1); Магазины (код 4.4); Общественное питание (код 4.6) в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборных скважин Центрального водозабора ООО "Краснодар Водокапал": №172/413а**

(реестровый № 23:43-6.4861); №58004/318 (реестровый № 23:43-6.4813); 3 пояс зоны санитарной охраны артезианской скважины № 58006/319; охранная зона газопровода; 3-6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Папковский), а также прав третьих лиц является возможным.

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхупова

231295691903-20250818-1120

(регистрационный номер выписки)

18.08.2025

(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

