

24.03.2025 № 7
На № б/н от 17.03.2025

Акоповой И.А.
Седина ул., дом 136, кв. 4
г. Краснодар, Краснодарский край
350000

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

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0142073:26, расположенного по адресу: *Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Батуриная, 39* 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 тысяч кв.м, 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 разрешённого использования - амбулаторно-поликлиническое обслуживание, бытовое обслуживание;
- площадь – 1000 кв. м;
- земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории – Третий пояс зон санитарной охраны водозабора для водоснабжения жилой застройки в северной части пос. Краснодарский г. Краснодар в районе ул. Кирилла Россинского, реестровый № 23:43-6.6436.

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 *зоне застройки индивидуальными жилыми домами. (Ж1)* 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 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.

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: Переяславская, Братьев Черников, Батуриная, Атамана Головатого. 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 запрашиваемым видом разрешенного использования.

Идентификация планируемого к размещению объекта согласно со ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений":

- 1) назначение – здание организации торговли;
- 2) принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность - не принадлежит;
- 3) возможность опасных природных процессов и явлений и технологических воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения - расчетная сейсмичность площадки -7 баллов;
- 4) принадлежность к опасным производственным объектам - не принадлежит;
- 5) пожарная и взрывопожарная опасность - класс функциональной пожарной опасности - Ф 3.1; категория по пожарной и взрывопожарной опасности — классификации не подлежит (объект непроизводственного назначения);
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей – предусмотрено пребывание людей непрерывно в течение более двух часов;
- 7) уровень ответственности – нормальный.

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 тысяч кв. м, 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 расположены следующие охранные зоны: охранный зона электрокабеля; охранный зона канализации. Проектирование и (или) размещение объектов капитального строительства, вспомогательных зданий, строений, сооружений необходимо производить с учетом вышеуказанных охранных зон.

Земельный участок полностью расположен в зоне санитарной охраны третьего пояса водозабора для водоснабжения жилой застройки в северной части пос. Краснодарский г. Краснодар в районе ул. Кирилла Россинского, реестровый № 23:43-6.6436 и в III поясе зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин. Согласно разделу 3.2.2 СанПиНа 2.1.4.1110-02 по второму и третьему поясам предусмотрены 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 приложению к приказу Министерства транспорта Российской Федерации ФАВТ от 29.01.2021 № 50-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)" рассматриваемый земельный участок расположен в 3 (сектор 1), 4 (сектор 6), 5 и 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)". Диапазон допустимых максимальных абсолютных отметок верха объекта/сооружения для сектора 1 подзоны 3 составляет – 186,00 м, для сектора 6 подзоны 4 – 90,00-95,00 м. В 6 подзоне приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Конфигурация, расположение и площадь рассматриваемого земельного участка позволяют его использование в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, предусматривая 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 СанПиН 2.1.3684-21, СанПиН 1.2.3685-21, требований безопасности и доступности для МГН.

Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными для территориальной зоны **Ж1**.

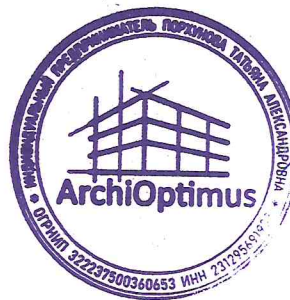
Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и правил землепользования 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 30.12.2009 "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно "Магазины" (код 4.4) 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 в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно "Магазины" (код 4.4) с соблюдением технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (3-6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский); Третий пояс зон санитарной охраны водозабора для водоснабжения жилой застройки в северной части пос. Краснодарский г. Краснодар в районе ул. Кирилла Россинского, реестровый № 23:43-6.6436; III пояс зоны санитарной охраны проектируемых артезианских скважин; охранный зона электрокабеля; охранный зона канализации) является возможным.**

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

231295691903-20250303-1258

(регистрационный номер выписки)

03.03.2025

(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 от (не превышает двадцать п
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

Всего прошит
пронумерована

6 (шесть)



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

