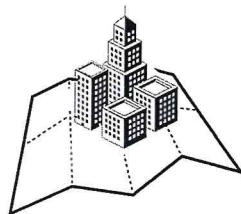


Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Федоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



тел.: +7-952-86-05-406
e-mail: sokol_888@list.ru
адрес: ул. Коммунаров, 173, оф.104
г. Краснодар, 350015

12.05.2025 № 6
На № б/н от 05.05.2025

О.В.Заставенко
ст-ца Крупская, Выселковского р-на
Краснодарского края

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, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, проезд 2-й Стасова, 56 (КН 23:43:0309011:6), в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – **Магазины (4.4), Деловое управление (4.1)**, поясняем следующее:

В соответствии с градостроительным зонированием, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82п.4 "О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне **П1.4. Производственная зона размещения производственных объектов V класса опасности**, где испрашиваемые виды разрешенного использования относятся к условно разрешенным.

Градостроительным регламентом территориальной зоны для испрашиваемых видов разрешенного использования Магазины (4.4), Деловое управление (4.1) определены предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь - 600 кв. м;

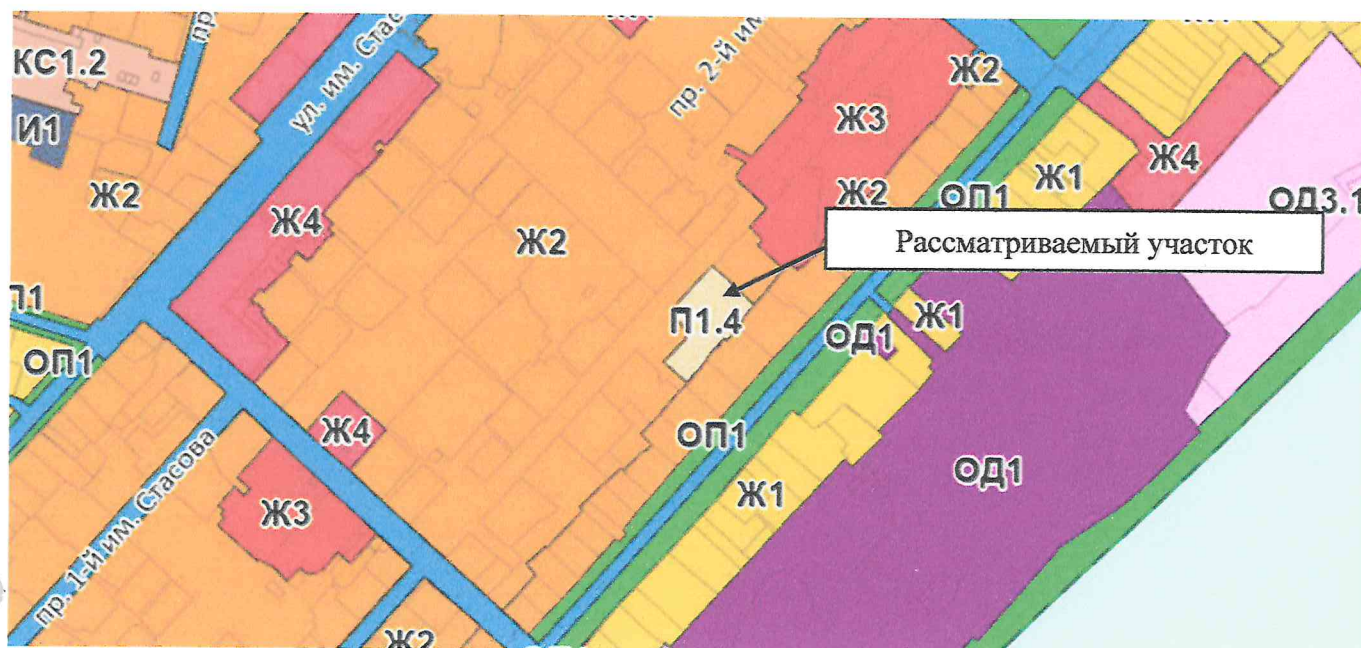
максимальная площадь - 5000 кв. м.

Площадь рассматриваемого земельного участка (КН 23:43:0309011:6) 2454 кв.м, что соответствует градостроительным требованиям.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории, которая имеет смешанный характер сложившейся застройки, преимущественно состоящей из жилой застройки, объектов торгового, общественно-делового и социального назначения, что позволяет использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым видом разрешенного использования.

Согласно карте градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар рассматриваемый земельный участок, относящийся к зоне размещения производственных объектов V класса опасности, смежно расположен с зонами жилой застройки и общественно-деловыми зонами. Такое геофизическое положение препятствует его эффективному использованию в производственных целях, в виду необходимости соблюдения санитарно-гигиенических норм для реализации производственного процесса.

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар



Условные обозначения

Территориальные зоны

Жилые зоны

- Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 63 м)
- Ж4.1 Зона застройки многоэтажными жилыми домами (высотой здания не более 50 м)

Общественно-деловые зоны

- ОД1 Общественно-деловая зона
- ОД1.1 Общественно-деловая зона (высотой здания не более 40 м)
- ОД1.2 Общественно-деловая зона (высотой здания не более 50 м)
- ОД1.3 Общественно-деловая зона (высотой здания не более 60 м)
- ОД3.1 Зона специализированной общественной застройки
- ОД3.2 Зона застройки объектами спорта без возможности размещения объектов капитального строительства
- ОД3.3 Зона специализированной общественной застройки стадиона и академии футбольного клуба "Краснодар"
- ОД3.4 Зона специализированной общественной застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта территории "Город спорта"
- ОД4 Зона религиозного использования
- ОД5 Зона развлечений

Производственные зоны

- П1.1 Производственная зона размещения производственных объектов II–V класса опасности
- П1.2 Производственная зона размещения производственных объектов III–V класса опасности
- П1.3 Производственная зона размещения производственных объектов IV–V класса опасности
- П1.4 Производственная зона размещения производственных объектов V класса опасности
- П1.5 Производственная зона размещения объектов V класса опасности

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

- 1) назначение – магазин, деловое управление;
- 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 С0;
- 6) наличие помещений с постоянным пребыванием людей – принадлежит;
- 7) уровень ответственности – нормальный.

Рассматриваемый земельный участок свободен от застройки.

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 разрешенными видами использования объект капитального строительства не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, ввиду чего санитарно-защитные зоны для рассматриваемого участка не устанавливаются.

Земельный участок расположен в Зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-88/1/52 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестр. № 23:43-6.4847); в Зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72621/411 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестр. № 23:43-6.4857). 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, 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, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. 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.

Земельный участок расположен в зоне Третьего пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 202/55а общества с ограниченной ответственностью «Краснодар Водоканал», расположенной по ул. Старокубанской в г. Краснодаре Краснодарского края (реестр № 23:43-6.8306). В соответствии с приложением 2 к приказу министерства природных ресурсов Краснодарского края от 14.08.2024 № 1090, в границах третьего пояса зон санитарной охраны бурить новые скважины и производить новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, при обязательном согласовании с территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещены закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли. Запрещено размещение 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 зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения территориального отдела Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Земельный участок расположен в 3, 4, 5, 6 подзонах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский). Диапазон допустимых максимальных абсолютных отметок верха объекта/ сооружения для сектора 7 подзоны 4 – 85,00 – 90,00 м. 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 зоне ограничения от объектов связи (Владелец: ПАО «МТС»). Санитарно-защитная зона и зона ограничений застройки для строений высотой до 14,2 м отсутствует (максимальная протяженность зоны ограничения застройки для строений высотой более 14,2 метров составляет 217,5 м). Размещение объектов капитального строительства возможно с учетом расположения и ограничений санитарно-защитной зоны.

Земельный участок частично расположен в зоне ограничения от объектов связи (Владелец: ПАО «Вымпелком»). Результирующая зона ограничений застройки представлена в виде пространственной лепестковой фигуры с максимальным

удалением от места установки антенн 230,4 м и высотой нижней границы от 13,5 м. Размещение объектов капитального строительства возможно с учетом расположения и ограничений санитарно-защитной зоны.

Земельный участок частично расположен в охранных зонах газопровода, водопровода, кабеля связи. Размещение объектов капитального строительства возможно с учетом расположения и ограничений охранных зон.

Расположение рассматриваемого земельного участка позволяет его использование в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами 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 разрешенного строительства, установленными для территориальной зоны – П1.4. Производственная зона размещения производственных объектов V класса опасности.

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 г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, а именно – Магазины (4.4), 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 в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, а именно – Магазины (4.4), Деловое управление (4.1) в том числе в части соблюдения технических регламентов, СНиПов и ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский) (3,4,5,6 подзоны); в Зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №Д04-88/1/52 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестр. № 23:43-6.4847); в Зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №72621/411 Центрального водозабора ООО «Краснодар Водоканал» (реестр. № 23:43-6.4857); в зоне Третьего пояса зоны санитарной охраны водозаборной скважины № 202/55а общества с ограниченной ответственностью «Краснодар Водоканал», расположенной по ул. Старокубанской в г. Краснодаре Краснодарского края (реестр № 23:43-6.8306); в зоне ограничения от объектов

связи (Владелец: ПАО «МТС»); в зоне ограничения от объектов связи (Владелец: ПАО «Вымпелком»); в охранных зонах газопровода, водопровода, кабеля связи) является возможным.

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

234705403233-20250512-1321

(регистрационный номер выписки)

12.05.2025

(дата формирования выписки)

ВЫПСКА

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 Соколова Юлия Федоровна

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

323237500411974

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	234705403233
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	Индивидуальный предприниматель Соколова Юлия Федоровна
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	ИП Соколова Ю.Ф.
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	353217, Россия, Краснодарский край, р-н. Динской, п Южный, ул. Есаульская, д. 16, корп. 1
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-034-234705403233-0319
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	23.10.2023
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, 23.10.2023	Нет	Нет

