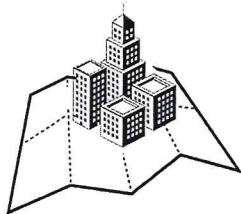


Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Фёдоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



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

13.12.2024 № 15
На № б/н от 09.12.2024

Радину А.Н.
Симферопольская, ул., 14, кв. 150,
г.Краснодар, 350004

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, ул. Волжская, 14 (КН 23:43:0401092:8), в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – **Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)**, 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-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами, где испрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным. Вышеуказанная территориальная зона в том числе предполагает размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения и иного назначения, необходимых для создания условий для развития зоны.

Градостроительным регламентом территориальной зоны для испрашиваемого вида разрешенного использования Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1), определены предельные размеры земельных участков:

минимальная площадь – не подлежит установлению;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

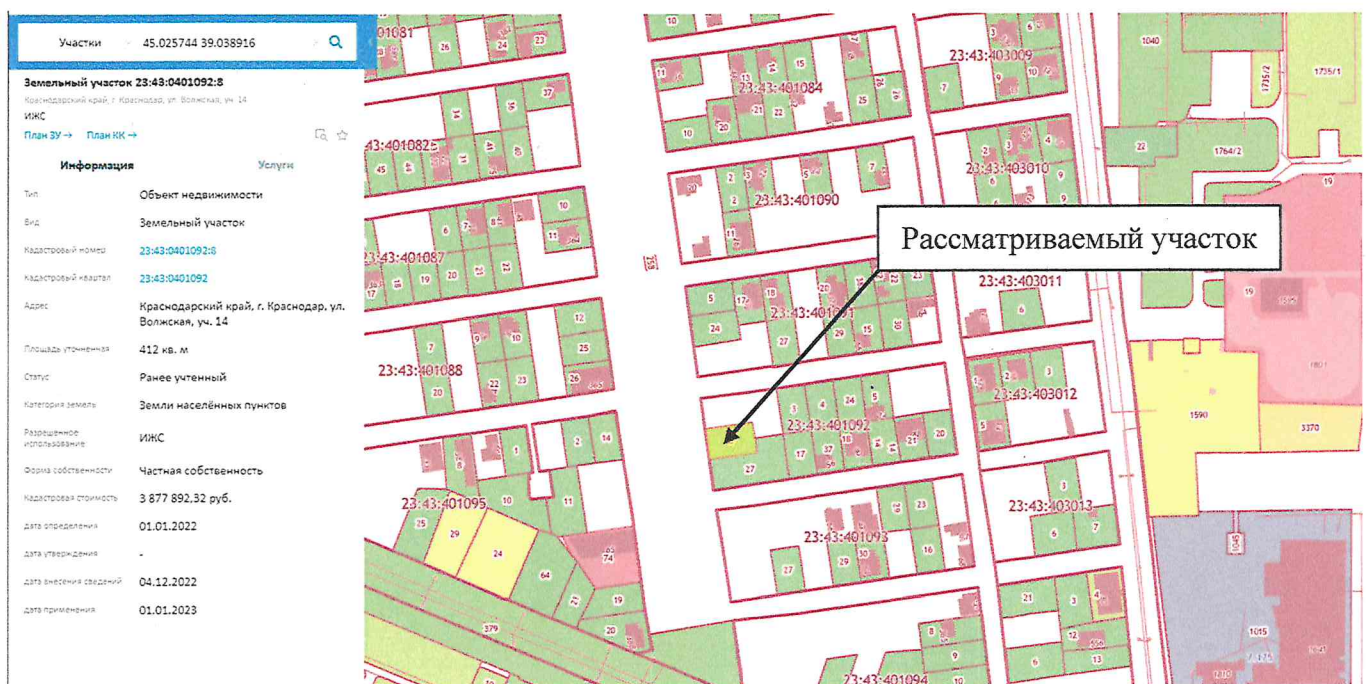
Площадь рассматриваемого земельного участка (КН 23:43:0401092:8) 412 кв.м, что соответствует градостроительным требованиям.

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 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.



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 – Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 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 - имеются помещения с постоянным пребыванием людей.;

7) уровень ответственности – нормальный.

В границах рассматриваемого земельного участка расположен жилой дом с кадастровым номером 23:43:0401092:84, подлежащий демонтажу.

Согласно письму Управления государственной охраны объектов культурного наследия от 03.12.2024 № 78-14-23252/24 рассматриваемый земельный участок расположен на территории объекта культурного наследия – «Городище «ТЭЦ». Объект культурного наследия поставлен на государственную охрану законом Краснодарского края от 17.08.2000 № 313-КЗ «О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Краснодарского края». Согласно архивным данным, памятник был полностью уничтожен в первой половине XXв. при строительстве и хозяйственной деятельности. В настоящее время территория городища спланирована и полностью застроена, границы памятника определяются условно.

Акт государственной историко-культурной экспертизы, обосновывающей исключение объектов культурного (археологического) наследия «Городище «ТЭЦ» из реестра, направлен в Министерство культуры РФ на рассмотрение.

До принятия решения Правительством РФ о снятии с учета указанного памятника археологии в отношении этого объекта культурного наследия действуют требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно ст. 45.1 вышеуказанного Федерального закона на территории объекта культурного наследия со значительными нарушениями культурного слоя наиболее целесообразной формой археологических полевых исследований являются археологические наблюдения специалистом-археологом за ходом земляных работ.

В связи с расположением земельного участка на территории памятника археологии с нестратифицированным культурным слоем, в интенсивно застроенной части города, в соответствии с требованиями действующего законодательства, необходимо:

- все виды земляных и строительных работ на земельном участке на территории объекта культурного наследия производить только под наблюдением специалиста-археолога;

- о начале проведения земляных работ и привлекаемой для проведения археологического наблюдения специализированной организации (специалисте-археологе) сообщить государственному органу по охране памятников в письменном виде не позднее 10-ти дней до начала работ;

- в случае обнаружения в ходе наблюдения специалистом археологических участков памятника с сохранившимся (стратифицированным) культурным слоем, либо конструктивных составляющих объекта археологического наследия (погребений, материковых ям, конструкций и др.), для их исследования необходимо

выполнить археологические раскопки в соответствии со ст. 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

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.

Согласно "ГОСТ Р 55634-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги для непродуктивных животных. Общие требования к объектам ветеринарной деятельности" объекты ветеринарной деятельности должны располагаться в отдельно стоящих зданиях или занимать часть общественного или жилого здания. При размещении в жилом здании объекты должны быть оборудованы отдельным входом.

Допускается размещение объектов ветеринарной деятельности без содержания животных в жилых зданиях. При этом должны быть предусмотрены дополнительная звукоизоляция, обеспечивающая уровень шума и возможность удаления воздуха через фильтры или с отводом воздуха в соответствии с действующими санитарными нормами.

Земельный участок расположен в зоне санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №027юас/491, реестровый номер 23:43-6.7446. 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.

В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1110-02: «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п. 3.2.2.4. планируемый к размещению объект гостиничного обслуживания не является объектом, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

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.

Расположение рассматриваемого земельного участка позволяет 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-1. Зона застройки индивидуальными 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 – Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) 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 запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно – Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1), соответствует требованиям технических регламентов, СНиПов, ограничений использования земельного участка (приаэродромная территория аэродрома Краснодар (Пашковский) (3,4,5,6 подзоны); приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар «Центральный»; зона санитарной охраны границы 3-го пояса водозаборной скважины №027юас/491, реестровый номер 23:43-6.7446; территория объекта культурного наследия – «Городище «ТЭЦ»).

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова

234705403233-20241213-1106

(регистрационный номер выписки)

13.12.2024

(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 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

