

л.

12.06.2025 № 15/1
На № б/н от 02.06.2025

Качуре Д.С.
ул. Северная, д. 15, корп. 1, ст-ца
Старокорсунская, г. Краснодар,
350909

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 23:43:0435062:32, расположенного по адресу: *Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ст-ца Старокорсунская, ул. Степная, 2* 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 - Личное подсобное хозяйство;
- площадь – 1 512 кв. м;
- земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории – Придорожная полоса. Часть (2 контур) придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования регионального значения "г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края" в городе Краснодаре, реестровый № 23:43-6.565;
- земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территории – Охранная зона ВЛ-10 кВ ТП СК-9, входящая в ЭСК 10 кВ СК-9 от ПС 110/35/10 кВ "Старокорсунская", реестровый № 23:43-6.749.

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: Северная, Степная, Интернациональная. 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 расположена охранный зона ВЛ-10 кВ ТП СК-9, входящая в ЭСК 10 кВ СК-9 от ПС 110/35/10 кВ "Старокорсунская" (реестровый № 23:43-6.749). В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки

распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Проектирование и (или) размещение объектов капитального строительства, вспомогательных зданий, строений, сооружений необходимо производить с учетом вышеуказанных ограничений.

Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории – Придорожная полоса. Часть (2 контур) придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования регионального значения "г. Краснодар – г. Кропоткин – граница Ставропольского края" в городе Краснодаре (реестровый № 23:43-6.565). Согласно п. 8 статьи 26 Федерального закона №257 от 08.11.2007 "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" – строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласования в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласование должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей

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:

- в подзоне №3 (сектор 1) где запрещается размещать объекты, высота которых превышает следующие ограничения: 186,00 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 4.3418; Сектор 4.3419) где запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения: Сектор 4.3418 от 131,03 м до 135,39 м; Сектор 4.3419 от 135,39 м до 139,76 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, строений, сооружений необходимо производить с учетом вышеуказанных ограничений.

Конфигурация, расположение и площадь рассматриваемого земельного участка позволяют его использование в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом 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 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.

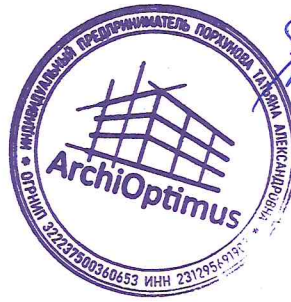
Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях в соответствии с требованиями Федерального закона № 384-ФЗ от 30.12.2009 "Технический 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, водосемов 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 (Папковский); Придорожная полоса. Часть (2 контур) придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования регионального значения "г. Краснодар – г. Кроноткин – граница Ставропольского края" в городе Краснодаре (реестровый № 23:43-6.565); Охранная**

зона ВЛ-10 кВ ТП СК-9, входящая в ЭСК 10 кВ СК-9 от ПС 110/35/10 кВ "Старокорсунская" (реестровый № 23:43-6.749)) является возможным.

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

231295691903-20250529-1912

(регистрационный номер выписки)

29.05.2025

(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

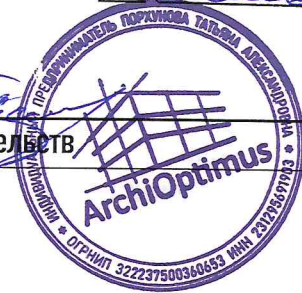


3. Компенсационный фонд возмещения вреда

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

Всего прошито
пронумеровано

7 (семь)



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

