



04.03.2025 № 01/1
На № б/н от 15.01.2025

Дудику И.М.
А. Губкина ул., дом 137,
п. Северный, г. Краснодар,
Краснодарский край
350900

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 *23:43:0102011:376*, расположенного по адресу: *Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, х. Черников, ул. Центральная, 4/1* 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 разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства;
- площадь – 1 020 кв. м;
- земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории – Горный отвод "Прибрежно-Новотитаровский участок" реестровый № 23:00-6.236.

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 улицами Шоссейной и Центральной. 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 непромышленного 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).

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории – Горный отвод "Прибрежно-Новотитаровский участок" реестровый № 23:00-6.236, где предусмотрены следующие ограничения:

1) допуск к работам лиц, имеющих специальную подготовку и квалификацию, а к руководству горными работами - лиц, имеющих соответствующее специальное образование;

2) обеспечение лиц, занятых на горных и буровых работах, специальной одеждой, средствами индивидуальной и коллективной защиты;

3) применение машин, оборудования и материалов, соответствующих требованиям правил безопасности и санитарным нормам;

4) правильное использование взрывчатых веществ и средств взрывания, их надлежащий учет, хранение и расходование;

5) проведение комплекса геологических, маркшейдерских и иных наблюдений, достаточных для обеспечения нормального технологического цикла работ и прогнозирования опасных ситуаций, своевременное определение и нанесение на планы горных работ опасных зон;

6) систематический контроль за состоянием рудничной атмосферы, содержанием в ней кислорода, вредных и взрывоопасных газов и пылей;

7) запрещение ведения горных работ, если температура воздуха, а также содержание в рудничной атмосфере действующих горных выработок кислорода, вредных, взрывоопасных газов и пылей не соответствуют требованиям норм и правил безопасности, санитарных норм и правил;

8) осуществление специальных мероприятий по прогнозированию и предупреждению внезапных выбросов газов, прорывов воды, полезных ископаемых и пород, а также горных ударов;

9) управление деформационными процессами горного массива, обеспечивающее безопасное нахождение людей в горных выработках;

10) разработка и проведение мероприятий, обеспечивающих охрану работников предприятий, ведущих работы, связанные с пользованием недрами, и населения в зоне влияния указанных работ от вредного влияния этих работ в их нормальном режиме и при возникновении аварийных ситуаций.

Согласно ст.25 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 "О недрах" согласование строительства объектов капитального строительства *в границах населённых пунктов*, в границах земельных участков, необходимых для разведки и добычи полезных ископаемых, не требуется.

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 8), 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 8 подзоны 4 – 80,00-85,00 м. В 6 подзоне приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Земельный участок расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории). Архитектурно-строительное проектирование и строительство осуществлять при условии согласования, планируемого объектов с уполномоченными организациями.

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, 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**

(приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); 3, 4, 5 и 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)); зона с особыми условиями использования территории – Горный отвод "Прибрежно-Новотитаровский участок" реестровый № 23:00-6.236) является возможным.

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

С содержанием ответа ознакомлен(а)

И.М. Дудик

Р.Р. Жемчугов

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 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

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

