



29.08.2025 № 14/1
На № б/н от 21.07.2025.

И.И.Комловской
г. Краснодар,
Краснодарский край

О возможности использования земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка и прав третьих лиц, в случае, если испрашиваемые земельные участки с предполагаемым условно разрешённым видом использования предусматривает установление зоны с особыми условиями использования территорий

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о возможности использования земельного участка, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, х. Ленина (КН 23:43:0431001:1556), в соответствии с запрашиваемым условно разрешенными видами использования, а именно – **Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Склады (6.9)**, 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 **Т1. Зона транспортной инфраструктуры**, где испрашиваемые виды разрешенного использования относятся к условно разрешенным.

Градостроительным регламентом территориальной зоны для вида Склады (6.9) предельные размеры земельных участков не подлежат установлению, а для видов разрешенного использования Магазины (4.4), Общественное питание (4.6) определены:

минимальная площадь - 600 кв. м;

максимальная площадь - 5000 кв. м.

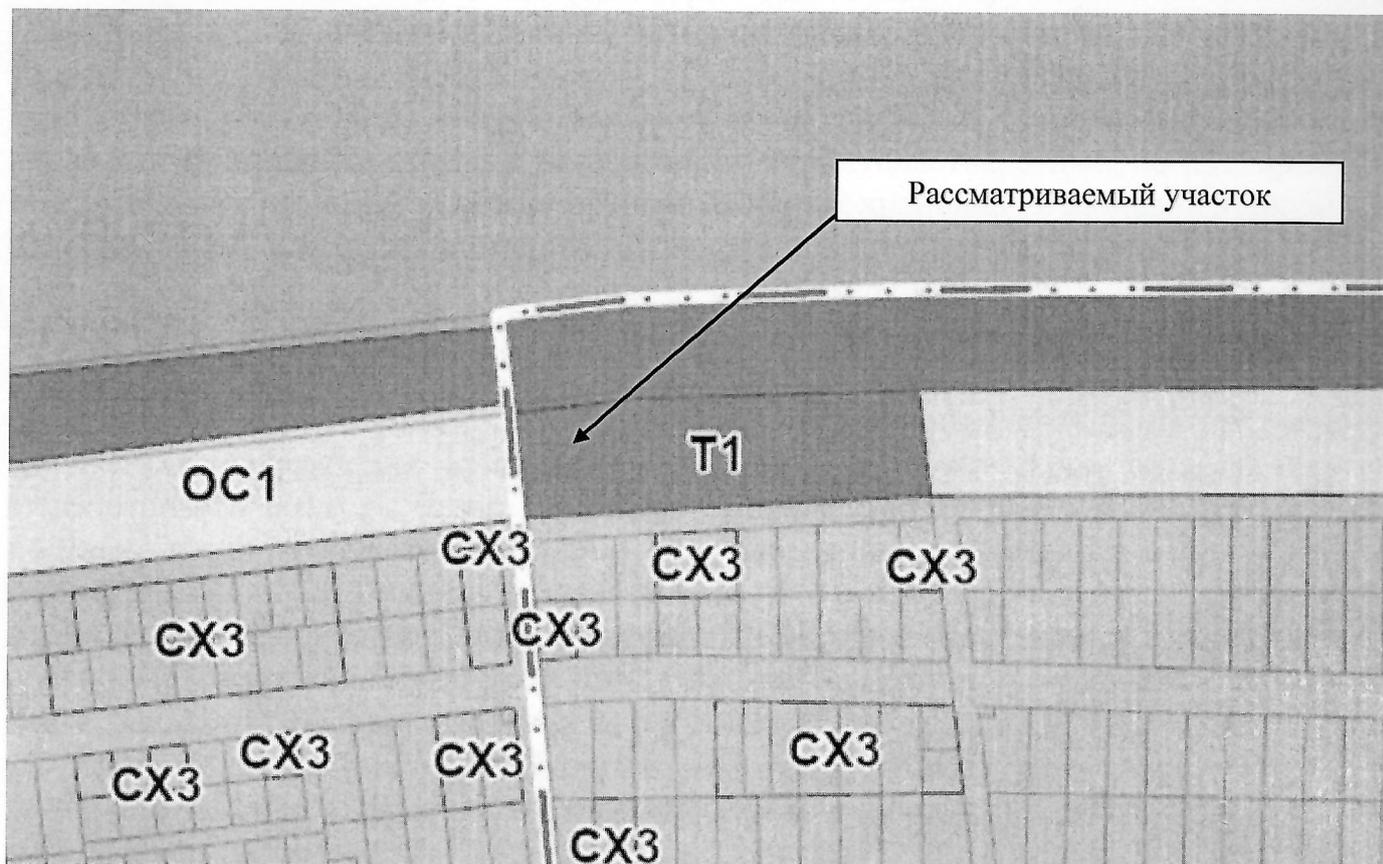
Площадь рассматриваемого земельного участка (КН 23:43:0431001:1556) 2517 кв.м, что соответствует установленным градостроительным требованиям.

Вышеуказанная территориальная зона предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Согласно карте градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар рассматриваемый земельный участок смежно расположен с участками, относящимися к зонам, которые предусматривают размещение объектов транспорта, жилую застройку и санитарно-защитное озеленение. Также исследуемый участок расположен на территории, которая имеет смешанный характер сложившейся застройки, преимущественно состоящей из жилой застройки, объектов торгового, социально-бытового назначения, а также объектов благоустройства, что позволяет

использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемыми видами разрешенного использования.

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар



Условные обозначения

Зоны транспортной инфраструктуры

-  Т1 Зона транспортной инфраструктуры
-  Т1.1 Зона транспортной инфраструктуры железнодорожного транспорта
-  Т1.2 Зона транспортной инфраструктуры воздушного транспорта
-  Т1.3 Зона транспортной инфраструктуры с возможностью размещения индивидуального жилищного строительства

Зоны сельскохозяйственного использования

-  СХ1 Зона сельскохозяйственного использования в составе границ населенных пунктов
-  СХ2.1 Зона сельскохозяйственных предприятий I–V класса опасности
-  СХ2.2 Зона сельскохозяйственных предприятий III–V класса опасности
-  СХ2.3 Зона сельскохозяйственных предприятий IV–V класса опасности
-  СХ2.4 Зона сельскохозяйственных предприятий V класса опасности
-  СХ3 Зона ведения садоводства
-  СХ8 Зона, предназначенная для научно-исследовательских, учебных и иных, связанных с сельскохозяйственным производством, целей
-  СХУ1 Зона сельскохозяйственного использования в составе земель сельскохозяйственного назначения

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). Планируемые в соответствии с условно разрешенными видами использования объекты капитального строительства, а именно предприятия общественного питания, объекты торговли, склады с хранения не пищевой продукции относятся к IV, V классам и имеют санитарно-защитную зону 50-100 м.

При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.

Федеральным Законом «Об охране атмосферного воздуха» от 04.05.1999 г. № 96-ФЗ предписано «...в целях охраны атмосферного воздуха в местах проживания населения установить санитарно-защитные зоны (СЗЗ) организаций. Размеры таких СЗЗ определяются на основе расчетов рассеивания выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферном воздухе и в соответствии с санитарной классификацией организаций. При проектировании и размещении объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих вредное воздействие на качество атмосферного воздуха, в пределах городских и иных поселений, а также при застройке и реконструкции городских и иных поселений должны учитываться фоновый уровень загрязнения атмосферного воздуха и прогноз изменения его качества при осуществлении указанной деятельности» (статья 16. Требования охраны атмосферного воздуха при проектировании, размещении, строительстве, реконструкции и эксплуатации объектов хозяйственной и иной деятельности).

Согласно Проекту санитарно -защитной зоны для размещения объекта "Объекта придорожного обслуживания в составе: Магазин, объект общественного питания, склад хранения не пищевой продукции" (далее Проект), выполненным ООО «Эврика», Анализ результатов расчета рассеивания загрязняющих веществ показывает, что ни по одному веществу нет превышения уровня 1,0 ПДКм.р., 1,0 ПДКс.г., 1,0 ПДКс.с. в каждой расчетной точке по каждому загрязняющему веществу на границе промплощадки/предлагаемой СЗЗ, на границе ориентировочной санитарно-защитной зоны (ОСЗЗ), на границе жилой зоны и на границе других нормируемых территорий (на границе территории дачных участков).

Проектом для рассматриваемого предприятия предлагается принять размеры расчетной санитарно-защитной зоны по границе предприятия.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для рассматриваемого объекта по сумме факторов позволяет обеспечить уменьшение химического и физического воздействия, до установленных гигиеническими нормативов.

Таким образом планируемое использование земельного участка для размещения магазина, объекта общественного питания, склада хранения не пищевой продукции не нарушает прав третьих лиц при установлении санитарно-защитной зоны.

Согласно архивному топографическому материалу земельный участок частично расположен в охранных зонах кабеля связи. Размещение объектов капитального строительства возможно с учетом расположения и ограничений вышеуказанных охранных зон, а также при условии переустройства (выноса) существующих сетей инженерно-технического обеспечения или согласования размещения объектов капитального строительства в охранных зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

В соответствии с приказом Росавиации 251-П от 03.04.2025 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский)» рассматриваемый земельный участок расположен приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский). Также земельный участок расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар «Центральный». Размещение планируемого в соответствии с условно разрешенным видом использования объекта 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.

Рассматриваемый земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне для ООО "Газпромнефть-Центр", АЗС №46 (фактический адрес: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, х. Ленина, Почтовое отделение № 37) (реестр № 23:43-6.8199).

В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: 1) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; 2) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.

Земельный участок полностью расположен в 3 поясе зоны санитарной охраны водозабора правобережной дренажной завесы Краснодарского водохранилища (протокол заседания экспертной комиссии по утверждению проектов зон санитарной охраны водных объектов, используемых для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения от 26.08.2014 №95 санитарно-эпидемиологическое заключение 23.КК.04.000.Т.002191.07.14 от 21.07.2014 о соответствии проекта государственным санитарно-эпидемиологическим правилам, проект организации зон санитарной охраны водозабора).

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.

Расположение рассматриваемого земельного участка позволяет его использование в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, предусмотрев взаимоувязанное размещение 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 – Т1. Зона транспортной инфраструктуры.

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 градостроительных регламентов 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».

Исходя из вышеизложенного, использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования «Магазины (4.4), Общественное питание (4.6), Склады (6.9)» является возможным, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский); приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар «Центральный»); в санитарно-защитной зоне для ООО "Газпромнефть-Центр", АЗС №46 (фактический адрес: г. Краснодар, Пашковский сельский округ, х. Ленина, Почтовое отделение № 37) (реестр № 23:43-6.8199); 3 поясе зоны санитарной охраны водозабора правобережной дренажной завесы Краснодарского водохранилища; в охранных зонах кабеля связи) и прав третьих лиц, в случае, если испрашиваемые земельные участки с предполагаемым условно разрешенным видом использования предусматривает установление зоны с особыми условиями использования территорий.

Приложения:

1. Копия Проекта санитарно -защитной зоны для размещения объекта «Объект придорожного обслуживания в составе: Магазины, объект общественного питания, склад хранения не пищевой продукции», выполненного ООО «Эврика» на 22-х листах в 1-ом экземпляре
2. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации на 2-х листах в 1-ом экземпляре

Индивидуальный предприниматель



Ю.Ф.Соколова