

18.11.2024 № 32
На № б/н от 16.10.2024

Брагарнику Д.И.
ул. им. Яна Полуяна, дом 253, ст-
ца Елизаветинская, гор. Краснодар,
350916

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 23:43:0130002:385, расположенного по адресу: *Краснодарский край, г. Краснодар, ул. 1-го Мая, 567* 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://pkk.rosreestr.ru/>) получены следующие сведения о рассматриваемом земельном участке:

- земельный участок принадлежит к категории земель - земли населенных пунктов;
- установленный вид разрешённого использования - для индивидуального жилищного строительства; бытовое обслуживание; общественное питание;
- площадь – 1 000 кв. м;
- земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории "Третий пояс зон санитарной охраны (ЗСО) проектируемых скважин ООО "Калининский водоканал" в г. Краснодар, п. Калинино, ул. Лесопарковая, 11" реестровый номер 23:43-6.2348.

Согласно карте функциональных зон, являющейся приложением генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 N 100 п.1, рассматриваемый земельный участок расположен в *зоне застройки индивидуальными жилыми домами*.

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 застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)* 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 (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 54.13330.2022;
- 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: Тепличная, 1-го Мая, Тенистая, Российская. Данный квартал расположен на сложившейся территории, состоящей преимущественно из объектов индивидуального жилищного строительства, также в нем расположены объекты сервисного бытового обслуживания и общеобразовательная школа.

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 объектов культурного наследия (Приложение № 4 к Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар) рассматриваемый земельный участок не входит в

границы исторического поселения регионального значения город Краснодар, свободен от объектов культурного значения и их защитных и охранных зон.

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 расположены следующие охранные зоны: охранный зона кабеля связи; охранный зона газопровода. Проектирование и (или) размещение объектов капитального строительства, вспомогательных зданий, строений, сооружений необходимо производить с учетом вышеуказанных охранных зон.

Земельный участок расположен в 3 поясе зон санитарной охраны (ЗСО) проектируемых скважин ООО "Калининский водоканал" в г. Краснодар, п. Калинино, ул. Лесопарковая, 11 (реестровый номер 23:43-6.2348). Работы, связанные с нарушением почвенного покрова согласовать с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю. Запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов ядохимикатов и минеральных удобрений.

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 3), 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 6 подзоны 4 – 107,44–110,00 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, предусматривая 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, СанПиН 1.2.3685, требований безопасности и доступности для МГН.

Застройку земельного участка следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешённого строительства, установленными для территориальной зоны **Ж-1**.

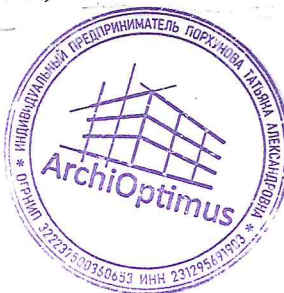
Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и правил землепользования 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 (3-6 подзоны приаэродромной территории аэродрома – Краснодар (Пашковский); приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар "Центральный" (до установления приаэродромной территории); Третий пояс зон санитарной охраны (ЗСО) проектируемых скважин ООО "Калининский водоканал" в г. Краснодар, п. Калинино, ул. Лесопарковая, 11" реестровый номер 23:43-6.2348; охранная зона кабеля связи; охранная зона газопровода) является возможным.**

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порухова

С содержанием ответа ознакомлен(а)

Д.И. Брагарник

231295691903-20241106-1742

(регистрационный номер выписки)

06.11.2024

(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 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

