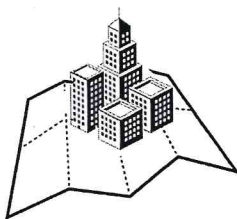


Индивидуальный предприниматель
Соколова Юлия Федоровна
ИНН 234705403233
ОГРНИП 323237500411974



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

27.08.2025 № 10/1
На № б/н от 23.06.2025

Директору ООО
«Сельскохозяйственное
предприятие «Капитал»
Усикову А.А.

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, пос. Индустриальный, Перспективная территория, 648 (КН 23:43:0125001:3606), площадью 15198 кв.м, в соответствии с запрашиваемым условно разрешённым видом использования, а именно — **Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)**, поясняем следующее:

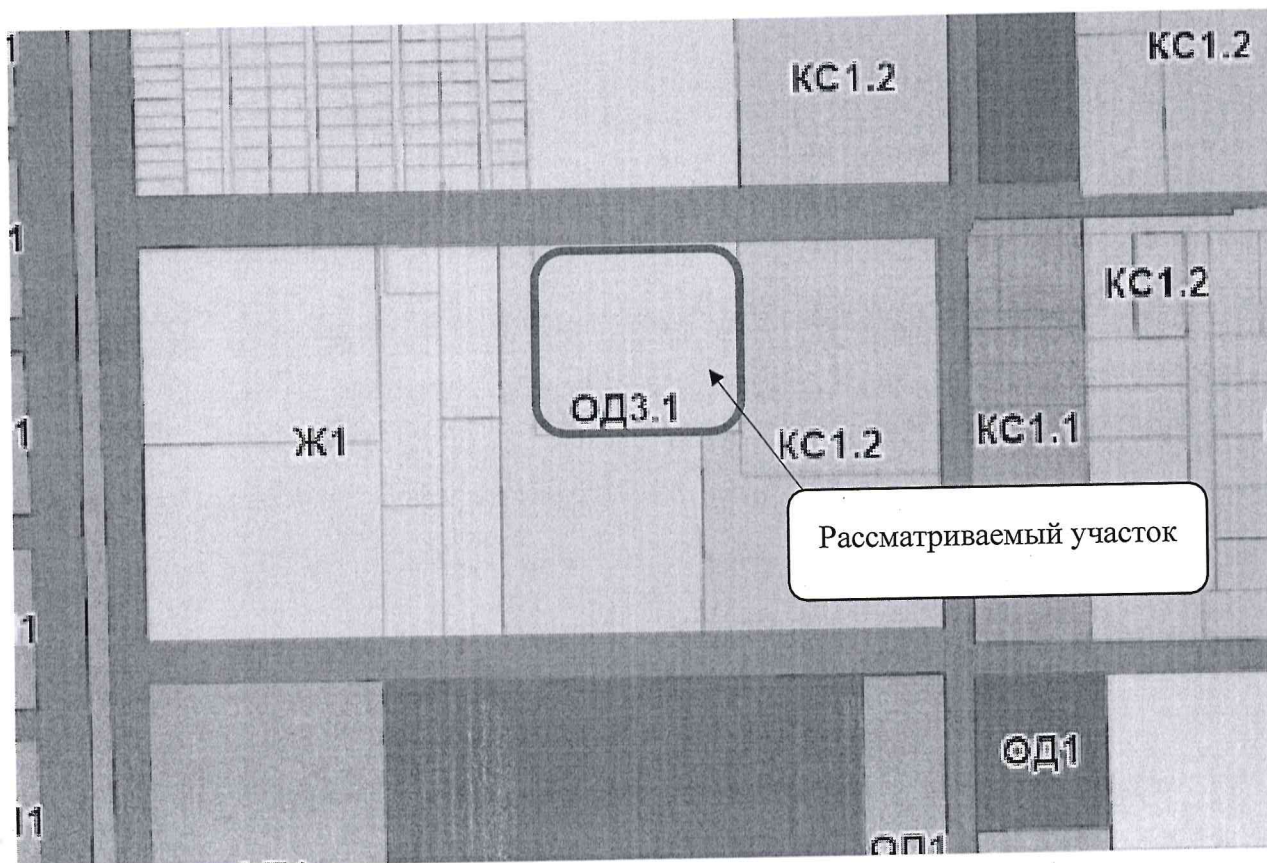
В соответствии с градостроительным зонированием, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 27.11.2024 №82п.4 "О едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар", рассматриваемый земельный участок расположен в зоне **ОДЗ.1. Зона специализированной общественной застройки**, где испрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным.

Градостроительным регламентом территориальной зоны для испрашиваемого вида разрешенного использования **Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)** предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка, выданным департаментом архитектуры и градостроительства АМОГК 21.04.2025 № РФ-23-2-06-0-00-2025-1641-0, на рассматриваемую территорию проект планировки не утвержден.

Согласно карте градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар рассматриваемый земельный участок относится к зоне специализированной общественной застройки, при этом смежно расположен с зоной размещения коммунально-складских объектов IV-V класса опасности и земельными участками, имеющими текущий вид разрешенного использования - «Предоставление коммунальных услуг».

**Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального
образования город Краснодар**



Вид разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)» предусматривает размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

Согласно сведениям ЕГРН на исследуемом земельном участке расположены ангар (КН 23:43:0000000:3888) и мощение (КН 23:43:0000000:5627), используемые для хранения спецтехники.

Рассматриваемый земельный участок расположен на территории, которая имеет смешанный характер застройки, преимущественно состоящей из объектов сельскохозяйственного использования, коммунально-бытовых объектов, а также объектов жилой застройки, общественно-делового и социального назначения, что позволяет использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым видом разрешенного использования.

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.

Земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне для объекта АО "РПТ" с учетом строительства складского корпуса, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Безуленко И.В., 17 (кадастровый номер земельного участка 23:43:0125001:432); Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, севернее п. Индустриального, из земель СХП "Капитал" (кадастровый номер земельного участка 23:43:0125001:628)." (реестр. № 23:43-6.4103).

В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства; б) 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, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

Вышеуказанные ограничения не позволяют использовать рассматриваемый земельный участок с текущим видом разрешенного использования (Для сельскохозяйственного производства), а также с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом территориальной зоны, и включающими объекты образования, здравоохранения, культуры и искусства, физической культуры и спорта и социального обслуживания.

Собственником планируется использование земельного участка для размещения здания мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники ООО «СХП «Капитал».

На территории объекта планируется разместить следующие здания и сооружения: - Здание мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники; - Стоянка легкового автотранспорта на 2 машино-места; - Временная стоянка

грузового автотранспорта и техники на 2 машино-места; - Биотуалет; - Контейнерная площадка для сбора ТКО.

Согласно новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 раздел 12 «Сооружения санитарно технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг», класс IV, п. 12.4.1. для «Объекты по обслуживанию грузовых автомобилей, дорожных машин, с количеством постов не более 10, таксомоторный парк, объекты по обслуживанию легковых автомобилей более 5 постов, в том числе с малярно-жестяными работами», размер санитарно-защитной зоны составляет 100 метров.

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 «Здание мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники» ООО «СХП «Капитал» (далее Проект), выполненным ООО «Эврика», анализ результатов расчета рассеивания загрязняющих веществ показал, 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 складских помещений, на границе территорий сельскохозяйственного использования, на границе территорий сельскохозяйственного производства).

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 здания мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники не нарушает прав третьих лиц при установлении санитарно-защитной зоны.

Земельный участок частично расположен в охранной зоне "ВЛ-0,4 кВ ТП-852" (реестр. № 23:43-6.5800). Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160, 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в т ч привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физ или юр лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в т ч: а) набрасывать на провода и опоры воздушных ЛЭП посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных ЛЭП; 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 РУ и подстанций, открывать двери и люки РУ 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 ОЗ вводных и РУ, подстанций, воздушных ЛЭП, а также в ОЗ кабельных ЛЭП; 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 ОЗ подземных кабельных ЛЭП). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 В, помимо действий, предусмотренных п. 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в т ч горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в ОЗ воздушных ЛЭП); в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в т ч воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в ОЗ воздушных ЛЭП); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в ОЗ подводных кабельных ЛЭП); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в ОЗ воздушных ЛЭП). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых

организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в т ч связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в ОЗ подводных кабельных ЛЭП); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в т ч с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в ОЗ воздушных ЛЭП); ж) земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м), а также планировка грунта (в ОЗ подземных кабельных ЛЭП); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 м (в ОЗ воздушных ЛЭП); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м (в ОЗ воздушных ЛЭП) или полевые с/х работы, связанные с вспашкой земли (в ОЗ кабельных ЛЭП). Размещение объектов капитального строительства возможно с учетом расположения и ограничений санитарно-защитной зоны.

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). 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.

Через земельный участок проходит радиорелейная линия: эксплуатация радиоэлектронных средств радиорелейной линии «Краснодар-Динская-Медведовская-Тимашевск-Брюховецкая-Каневская-Крыловская-Ленинградская-Староминская». Санитарно-защитная зона не вводится; высота нижней границы зоны ограничения застройки 75,0 м, относительно поверхности земли. (Владелец: ПАО «Кубаньэнерго») Размещение объектов капитального строительства возможно с учетом расположения и ограничений зоны.

Расположение рассматриваемого земельного участка позволяет его использование в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, предусмотрев взаимоувязанное размещение объектов коммунальных услуг, 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 – ОДЗ.1. Зона специализированной общественной застройки.

Размещение объектов капитального строительства на рассматриваемом земельном участке необходимо осуществлять с учетом эксплуатируемых на смежных земельных участках зданий, а также на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования. 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 «Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)» является возможным, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский); в санитарно-защитной зоне для объекта АО "РПТ" с учетом строительства складского корпуса, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Калининский сельский округ, п. Индустриальный, ул. им. Безуленко И.В., 17 (кадастровый номер земельного участка 23:43:0125001:432); Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, севернее п. Индустриального, из земель СХП "Капитал" (кадастровый номер земельного участка 23:43:0125001:628). (реестр. № 23:43-6.4103); в охранной зоне "ВЛ-0,4 кВ ТП-852" (реестр. № 23:43-6.5800); радиорелейная линия: эксплуатация радиоэлектронных средств радиорелейной линии «Краснодар-Динская-Медведовская-Тимашевск-Брюховецкая-Каневская-Крыловская-Ленинградская-Староминская») и прав третьих лиц, в случае, если

испрашиваемые земельные участки с предполагаемым условно разрешённым видом использования предусматривает установление зоны с особыми условиями использования территорий.

Приложения:

1. Копия Проекта санитарно -защитной зоны для размещения объекта «Здание мастерской для обслуживания уборочной и аварийной техники» ООО «СХП «Капитал», выполненного ООО «Эврика» на 23-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

234705403233-20250827-1019

(регистрационный номер выписки)

27.08.2025

(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 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



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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

129090, г. Москва, пр-т Мира, 3, стр.3

СЕРТИФИКАТ 02 A9 64 C2 00 16 B3 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

