

15.12.2025 № 28/1
На № б/н от 17.10.2025

Генеральному директору
АО "Кубаньпассажиравтосервис"
Непокупному А.В.

О возможности использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, в том числе в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (в случае, если в его границах расположены зоны с особыми условиями использования территорий), а также прав третьих лиц

В ответ на Ваше обращение с просьбой предоставить заключение о возможности использования земельного участка с кадастровым номером 23:43:0302006:3, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Центральный внутригородской округ, ул. Гаврилова, в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно "Магазины" (код 4.4) для размещения объекта торгового назначения с общей площадью не более 2 000 кв.м, поясняем следующее:

На основании данных, предоставленных сервисом "Публичная кадастровая карта" (<https://nspd.gov.ru/>), была получена следующая информация о рассматриваемом земельном участке:

- ◆ Категории земель: земли населенных пунктов;
- ◆ Вид разрешённого использования: для эксплуатации территории автостанции Краснодар 2;
- ◆ Площадь уточненная: 3 456 кв. м;
- ◆ Пересечения с зонами с особыми условиями использования территории:
- Охранная зона инженерных коммуникаций:
 - охранная зона КЛ-6 кВ ТП-308п – ТП-355п, реестровый № 23:43-6.4026 – частично расположен;
 - охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-6 кВ РП-4 ТП-779 – ТП-1599п, РП-4-ТП-1599п", реестровый № 23:43-6.1492 – частично расположен;
 - охранная зона КЛ-6 кВ ТП-779 до муфты врезки ТП-1599п, реестровый № 23:43-6.4025 – частично расположен;
- Зона санитарной охраны третьего пояса водозаборных скважин Первомайского водозабора, эксплуатируемых ООО «КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ», муниципальное образование город Краснодар, реестровый № 23:43-6.5944 – частично расположен;
- Санитарно-защитная зона для предприятия АФ "Кубаньпассажирсервис" ОАО (г. Краснодар, ул. Гаврилова, 1), реестровый № 23:43-6.7161 – полностью расположен;
- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Пашковский), реестровый № 23:00-6.1173 – полностью расположен.

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 транспортной инфраструктуры.

Согласно карте градостроительного зонирования, являющейся приложением (№ 21) Единого документа, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Т1. Зона транспортной инфраструктуры, где испрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным.

Рассматриваемый земельный участок расположен в пределах квартала, ограниченного улицами Коммунаров, Гаврилова и Офицерской, что территориально соответствует зоне расположения автостанции Краснодар 2. С западной стороны земельный участок граничит с существующей застройкой, которая характеризуется смешанным функциональным назначением, включающим объекты социальной инфраструктуры и многоэтажные жилые дома. Данное обстоятельство позволяет использовать указанный земельный участок в соответствии с запрошенным видом разрешенного использования.

По данным карты градостроительного зонирования с отображением объектов культурного наследия (Приложение № 23 Единого документа) рассматриваемый земельный участок расположен на территории сохранения секторов основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам) исторического поселения город Краснодар, не входит в границы исторического поселения регионального значения город Краснодар, свободен от объектов культурного наследия и их защитных и охранных зон.

Применительно к территориальным зонам, которые расположены за границами территории исторического поселения регионального значения город Краснодар и в границах которых находятся точки (сектора) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения в градостроительных регламентах, предусматривается обеспечение сохранения таких точек (секторов).

При подготовке проектной документации в территориальных зонах исторического поселения регионального значения город Краснодар и зон, расположенных за границами территории исторического поселения регионального значения город Краснодар и в границах которых находятся точки (сектора) основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам), составляющих предмет охраны исторического поселения необходимо учитывать следующие требования:

1) при выборе высотности современной застройки необходимо руководствоваться принципами развития сложившейся структуры застройки без ущерба для его характерного облика, художественных особенностей с одновременным удовлетворением современных требований к новому строительству, но не выше максимальной высоты зданий, строений и сооружений, устанавливаемой градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны;

2) габариты, архитектурное решение и масштабный строй новых зданий, строений и сооружений должны учитывать необходимость сохранения средовых характеристик исторической среды города и объектов культурного наследия;

3) новое строительство осуществляется с сохранением и восстановлением характерного для города построения кварталов с соблюдением линии застройки высотными характеристиками объектов и композиционных приёмов.

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 – Архитектурно-градостроительная территория зоны сохранения композиционно-видовых связей исторического поселения город Краснодар (АГЗ-2). 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 2 000 кв. м. Таким образом, на основании вышеуказанных нормативных требований, санитарно-защитная зона для данного объекта не подлежит установлению.

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 инженерных коммуникаций: охранный зона КЛ-6 кВ ТП-308п – ТП-355п (реестровый № 23:43-6.4026); охранный зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-6 кВ РП-4 ТП-779 – ТП-1599п, РП-4-ТП-1599п" (реестровый № 23:43-6.1492); охранный зона КЛ-6 кВ ТП-779 до муфты врезки ТП-1599п (реестровый № 23:43-6.4025); охранный зона ЛЭП; охранный зона канализации; охранный зона ливневой канализации; охранный зона водопровода.

Проектирование и (или) возведение объектов капитального строительства, а также вспомогательных сооружений, должно проводиться с обязательным учетом ограничений, установленных данными охранными зонами.

В целях актуализации информации о наличии или отсутствии сетей инженерно-технического обеспечения на земельном участке правообладателю земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации рекомендуется провести инженерные изыскания для подготовки проектной документации. Размещение объектов капитального строительства на земельном участке возможно 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.

Земельный участок частично расположен в зоне санитарной охраны третьего пояса водозаборных скважин Первомайского водозабора, эксплуатируемых ООО "КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ", муниципальное образование город Краснодар (реестровый № 23:43-6.5944).

В соответствии с разделом 3.2.2 СанПиН 2.1.4.1110-02, для второго и третьего поясов зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения предусмотрены 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.
- Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
- 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.

Работы, связанные с нарушением почвенного покрова согласовать с Территориальным отделом Управления Федеральной службы по защите прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю.

Земельный участок полностью расположен в санитарно-защитной зоне для предприятия АФ "Кубаньпассажирсервис" ОАО (г. Краснодар, ул. Гаврилова, 1) (реестровый № 23:43-6.7161).

В соответствии с пп 5.1., 5.2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленное, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Земельный участок расположен в зоне ограничений от следующих объектов связи:

- ОАО "Ростелеком". В пределах 53,7 м запрет строительства выше 10,90 м;
- ОАО "Мегафон". В пределах 90,8 м запрет строительства выше 11,4 м; в пределах 110,5 м запрет строительства выше 9,1 м.

Согласно приложению к приказу Министерства транспорта Российской Федерации ФАВТ от 03.04.2025 № 251-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)" рассматриваемый земельный участок расположен в следующих подзонах:

- подзона №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;

- подзона №4 (Сектор 4.581) где запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения: от 167,76 м до 172,13 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;
- подзона №5 где запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.
- подзона № 6 (реестровый № 23:00-6.1173) 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.

Застройка участка должна осуществляться в рамках предельных параметров разрешенного строительства, установленными для территориальной зоны Т1.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм и правил, местных нормативов градостроительного проектирования и требований, предусмотренных Единым документом.

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования "Магазины" (код 4.4) при размещении объекта торгового назначения общей площадью не более 2 000 кв.м не предполагает негативного воздействия на окружающую среду и не предусматривает установление зон с особыми условиями использования территорий.

Исходя из вышеизложенного, **использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования "Магазины" (код 4.4) в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка** (территории сохранения секторов основных видовых раскрытий композиционно-видовых связей (панорам) исторического поселения город Краснодар; охранная зона КЛ-6 кВ ТП-308п – ТП-355п (реестровый № 23:43-6.4026); охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-6 кВ РП-4 ТП-779 – ТП-1599п, РП-4-ТП-1599п" (реестровый № 23:43-6.1492); охранная зона КЛ-6 кВ ТП-779 до муфты врезки ТП-1599п (реестровый № 23:43-6.4025); охранная зона ЛЭП; охранная зона канализации; охранная зона ливневой канализации; охранная зона водопровода; зона санитарной охраны третьего пояса водозаборных скважин Первомайского водозабора, эксплуатируемых ООО "КРАСНОДАР ВОДОКАНАЛ", муниципальное образование город Краснодар (реестровый № 23:43-6.5944); санитарно-защитной зона для предприятия АФ "Кубаньпассажирсервис" ОАО (г. Краснодар, ул. Гаврилова, 1) (реестровый № 23:43-6.7161); зона ограничений от объектов связи: ОАО "Ростелеком"; ОАО "Мегафон"; 3,4,5 и 6 (реестровый № 23:00-6.1173) подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский)), **а также прав третьих лиц является возможным.**

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

231295691903-20251215-2051

(регистрационный номер выписки)

15.12.2025

(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: «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

А.О. Кожуховский

