



19.09.2025 № 24
На № б/н от 02.09.2025

Тараняну А.М.
ул. им. Евгении Жигуленко, д. 25,
к.3, кв. 340, г. Краснодар,
350087

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 23:43:0125001:3943, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Краснодар в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, а именно: **"Ремонт автомобилей" (код 4.9.1.4); "Автомобильные мойки" (код 4.9.1.3)** исходя из предоставленного проекта санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для планируемого к размещению объекта придорожного сервиса, разработанного ООО "Экомониторинг", поясняем следующее:

На основании информации сервиса "Публичная кадастровая карта" (<https://nspd.gov.ru/>) получены следующие сведения о рассматриваемом земельном участке:

- ◆ Категория земель: земли населенных пунктов;
- ◆ Вид разрешенного использования: общественное питание;
- ◆ Площадь уточненная: 1 000 кв. м;
- ◆ Пересечения с зонами с особыми условиями использования территории:
 - Охранные зоны инженерных коммуникаций:
 - охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ ПП-970 Л-2 направление Северо-Восток", реестровый № 23:43-6.1321- частично расположен;
 - охранная зона "ВЛ-10 кВ РП-69 - ПП-970", реестровый № 23:43-6.6406 - частично расположен.
 - Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии:
 - охранная зона с особыми условиями использования территории для кабеля связи ВОЛС по трассе "г. Тихорецк - г. Краснодар" в границах муниципального образования г. Краснодар Краснодарского края, реестровый № 23:43-6.786- частично 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 № 82 п.4, рассматриваемый земельный участок расположен в *многофункциональной общественно-деловой зоне*.

Согласно карте градостроительного зонирования, являющейся приложением (№ 21) Единого документа, рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне **ОД1. Общественно-деловая зона**, где испрашиваемый вид разрешенного использования относится к условно разрешенным.

Согласно СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" п. 6.6 в составе многофункциональных общественно-деловых зон допускается размещать: жилые и общественные здания, учреждения науки и научного обслуживания, учебные заведения, объекты бизнеса, промышленные предприятия и другие производственные объекты (площадь земельного участка не более 5 га) с пеножароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не являющимися источниками шума, вибрации, электромагнитных и ионизирующих излучений, загрязнений атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, превышающих установленные для жилой и общественной застройки нормы, не требующие устройства санитарно-защитных зон более 50 м, подъездных железнодорожных путей, а также не требующие большого потока грузовых автомобилей - не более 50 автомобилей в сутки в одном направлении.

Земельный участок, являющийся объектом рассмотрения, расположен в квартале, находящемся на осваиваемой территории. Застройка квартала имеет смешанный характер и включает объекты социально-бытового назначения, а также общественные здания. Данный фактор предоставляет возможность использования земельного участка в соответствии с запрашиваемыми видами разрешенного использования.

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 запрашиваемые условно разрешенные виды использования — "Ремонт автомобилей" (код 4.9.1.4); "Автомобильные мойки" (код 4.9.1.3).

По данным проекта санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для планируемого к размещению объекта придорожного сервиса, разработанного ООО "Экомониторинг", на основании проведенной оценки уровней воздействия ОНВ по совокупности факторов на состояние окружающей среды, предлагается установить размер санитарно-защитной зоны предприятия по границе контура объекта: 0 метров по всем сторонам света, опираясь на п.2.3 СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03.

Размер рекомендуемой санитарно-защитной зоны будет обеспечивать достаточное уменьшение воздействия выбросов загрязняющих веществ предприятия, а также его физического воздействия (звукового давления) на качество атмосферного воздуха нормируемых территорий.

Санитарно-защитная зона, рекомендованная на основании проведенных расчетов рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, и уровни физического воздействия на атмосферный воздух (шум), должны быть подтверждены результатами натурных исследований в контрольных точках, расположенных на границе жилой застройки и на границе других нормируемых территорий, на основании СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Согласно п. 3.10 СанПиП 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов" в проекте предусмотрены следующие мероприятия:

- Обеспечить постоянный контроль за соблюдением технологических процессов с целью обеспечения минимальных выбросов загрязняющих веществ;
- Поддерживать оборудование в надлежащем техническом состоянии;
- Не внедрять без согласования надзорных органов новые технологии и новое оборудование, в результате использования которых могут возникнуть дополнительные источники химического и физического воздействия на среду обитания;
- Осуществлять постоянный контроль над надежностью крепления производственного оборудования, уменьшающего интенсивность вибраций поверхностей, создающих шум;
- Обеспечить санитарно-гигиеническое состояние территории предприятия и прилегающих территорий, не допускать ее загрязнения, в том числе отходами производства;
- Организовать систему мониторинга за местами временного хранения (накопления) отходов, т.е. осуществлять временное хранение на специально отведенных площадках, вести документальный учет образования и движения отходов, заключить договора со специализированными организациями на сдачу, обезвреживание и утилизацию отходов;
- Разработать программу производственного экологического контроля (ПЭК) (ст. 25 ФЗ от 04.05.1999 № 96-ФЗ (ред. От 13.07.2015) "Об охране атмосферного воздуха");
- Осуществлять контроль за соблюдением нормативов предельно допустимых выбросов на источниках выбросов в соответствии с план-графиком контроля (ст. 25, 30 ФЗ от 04.05.1999 № 96-ФЗ (ред. От 13.07.2015) "Об охране атмосферного воздуха");
- Подтвердить соблюдение гигиенических нормативов на границе нормируемых территорий результатами натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физического воздействия на атмосферный воздух.

В границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие охраняемые зоны:

- охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ ПП-970 Л-2 направление Северо-Восток", реестровый № 23:43-6.1321;
- охранная зона "ВЛ-10 кВ ПП-69 - ПП-970", реестровый № 23:43-6.6406;
- охранная зона с особыми условиями использования территории для кабеля связи ВОЛС по трассе "г. Тихорецк - г. Краснодар" в границах муниципального образования г. Краснодар Краснодарского края, реестровый № 23:43-6.786;
- охранная зона кабеля связи;
- охранная зона газопровода.

Проектирование и (или) возведение объектов капитального строительства, а также вспомогательных сооружений, должно проводиться с обязательным учетом ограничений, установленных данными охраняемыми 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 охраняемых зонах (зонах ограничения застройки) в соответствии с техническими условиями балансодержателей сетей.

Согласно приложению к приказу Министерства транспорта Российской Федерации ФАВТ от 03.04.2025 № 251-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Папковский)" 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 4.2524; Сектор 4.2501) где запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающие следующие абсолютные высотные ограничения: Сектор 4.2524 от 232,06 м до 240,62 м; Сектор 4.2501 от 231,13 м до 239,65 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 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.

При разработке архитектурно-планировочных решений объекта придорожного сервиса необходимо руководствоваться ГОСТ 33062-2014 "Дороги автомобильные общего пользования. Требования к размещению объектов дорожного и придорожного сервиса", с соблюдением следующих условий:

- размещение объектов дорожного и придорожного сервиса должно обеспечивать возможность беспрепятственного выполнения работ по содержанию и ремонту автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений;

- местоположение площадок размещения объектов дорожного и придорожного сервиса должно соответствовать функциональному назначению возводимых на них сооружений, а размер и конфигурация обеспечивать размещение всех основных и подсобных помещений, оборудования, технологических линий и внутриплощадных проездов;

- выбор места размещения объектов дорожного и придорожного сервиса должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги общего пользования;

- размещение объектов дорожного и придорожного сервиса не должно противоречить режимам зон охраны памятников истории и культуры, зонам регулирования застройки и охраны ландшафта.

Конфигурация, расположение и площадь рассматриваемого земельного участка позволяют его использование в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования, предусмотрев взаимоувязанное размещение жилых, общественных

зданий и сооружений, УДС, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории общественно-деловых зон.

Застройка участка должна осуществляться в рамках предельных параметров разрешенного строительства, установленными для территориальной зоны ОД1.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм (в т.ч. Приказ МЧС России от 10.04.2018 N 154 "Об утверждении свода правил "Здания и сооружения для обслуживания автомобилей. Требования пожарной безопасности" (вместе с "СП 364.1311500.2018. Свод правил. Здания и сооружения для обслуживания автомобилей. Требования пожарной безопасности")), местных нормативов градостроительного проектирования и требований, предусмотренных Единым документом.

Использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования: "Ремонт автомобилей" (код 4.9.1.4); "Автомобильные мойки" (код 4.9.1.3) при размещении объекта придорожного сервиса с соблюдением технологических характеристик объекта и выполнения плана мероприятий по организации, по снижению техногенной нагрузки на окружающую среду, предусмотренных в прилагаемом проекте санитарно-защитной зоны (СЗЗ), не предполагает негативного воздействия на окружающую среду за пределами указанного земельного участка. Проектом предлагается установить санитарно-защитную зону, границы которой совпадают с границами земельного участка, что исключает возможность нарушения прав третьих лиц и обеспечивает соблюдение нормативных требований по охране окружающей среды.

Исходя из вышеизложенного, **использование рассматриваемого земельного участка в соответствии с запрашиваемыми условно разрешенными видами использования: "Ремонт автомобилей" (код 4.9.1.4); "Автомобильные мойки" (код 4.9.1.3) в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10 кВ ПИ-970 Л-2 направление Северо-Восток", реестровый № 23:43-6.1321; охранная зона "ВЛ-10 кВ ПИ-69 - ПИ-970", реестровый № 23:43-6.6406; охранная зона с особыми условиями использования территории для кабеля связи ВОЛС по трассе "г. Тихорецк г. Краснодар" в границах муниципального образования г. Краснодар Краснодарского края, реестровый № 23:43-6.786; охранная зона кабеля связи; охранная зона газопровода; 3-6 подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Папковский)), а также прав третьих лиц является возможным.**

Приложение: Проект санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для планируемого к размещению объекта придорожного сервиса, разработанный ООО "Экомониторинг"

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

231295691903-20250917-2149

(регистрационный номер выписки)

17.09.2025

(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
-----	--	-----



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

