



20.08.2025 № 20/1  
На № б/н от 15.07.2025

Гавришпу А.С.  
ул. Набережная, д. 5, г.  
Городовиковск, Городовиковский  
р-н, Республика Калмыкия,  
359050

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 23:43:0106012:2024, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, 61/1 в соответствии с запрашиваемым условно разрешенным видом использования, а именно "Ремонт автомобилей" (код 4.9.1.4), исходя из предоставленного проекта санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для планируемой к размещению станции техобслуживания, 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: по оказанию услуг и обслуживанию населения;
- Площадь уточненная: 812 кв. м;
- Пересечения с зонами с особыми условиями использования территории:
  - Санитарно-защитная зона для реконструируемого объекта ЛЗС ООО Фирма "ПАНДА", расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, уч. 59 (кадастровый номер земельного участка 23:43:0106012:821), реестровый №23:43-6.4319 - 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 *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.

В соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 22.09.2021 № 4278 "Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), в целях внесения изменений в проект планировки территории, прилегающей к Западному обходу в Прикубанском внутригородском округе

города Краснодара", земельный участок расположен в неустановленной функциональной зоне, не предусматривающей возможность строительства многоквартирных жилых домов.

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 неопасными и не взрывоопасными 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.

Рассматриваемый земельный участок находится в квартале, расположенном на сложившейся территории, и имеет смешанный характер застройки, состоящей из объектов социальной инфраструктуры и многоквартирных жилых домов, что позволяет использовать вышеуказанный земельный участок в соответствии с запрашиваемым видом 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 запрашиваемый условно разрешенный вид использования – "Ремонт автомобилей" (код 4.9.1.4).

По данным проекта санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для планируемой к размещению станции техобслуживания, разработанного ООО "Экомониторинг" выполнена оценка воздействия предприятия на окружающую природную среду и здоровье населения по двум направлениям – химическое и шумовое загрязнения.

1. Зона загрязнения от источников химического и шумового воздействий не выходит за границу обременяемой проектом СЗЗ.

2. Концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе не превышают нормируемых показателей – 1,0 доля ПДКм.р, 1,0 доля ПДКс.г. и 1 доля ПДКс.с., 0,8 долей ПДКм.р, 0,8 долей ПДКс.г. и 0,8 долей ПДКс.с. по всем ЗВ с учетом и без учета фона (раздел 6 настоящей работы).

3. Расчетные значения максимальных и эквивалентных уровней звука, уровней звукового давления в дневное и ночное время суток не превышают допустимые уровни шума, установленные СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»

4. Проектом предлагается установить санитарно-защитную зону для промплощадки ИП А.С.Гавриш следующими размерами от когтура объекта (-ов) или от границы земельного (-ных) участка (-ов) с кадастровым номером 23:43:0106012:2024,

формирующим контур объекта: в северном направлении – 0 м, в северо-восточном направлении – 0 м, в восточном направлении – 0 м, в юго-восточном направлении – 0 м, в южном направлении – 0 м, в юго-западном направлении – 0 м, в западном направлении – 0 м, в северо-западном направлении – 0 м.

5. Учитывая вышеизложенное, можно сделать следующий вывод:

Представленные в данном проекте СЗЗ расчеты и решения по размерам санитарно-защитной зоны для Планируемой к размещению СТО ИП А.С.Гавриш, предусмотренной на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:2024, соответствуют требованиям следующих нормативных правовых актов санитарного законодательства:

- постановления Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями № 7 от 28.02.2022 г.)

- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"

- СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания".

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Санитарно-защитная зона для реконструируемого объекта ЛЗС ООО Фирма "ПАИДА", расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, уч. 59 (кадастровый номер земельного участка 23:43:0106012:821), реестровый №23:43-6.4319. В соответствии с п.5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 №222 в границах санитарно-защитной зоны не допускается использование 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 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.

В границах рассматриваемого земельного участка расположена охранная зона канализации. 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.

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 за пределами границ приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Краснодар (Папковский).

При разработке архитектурно-планировочных решений станции технического обслуживания 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 запрашиваемым условно разрешенным видом использования, предусмотрев взаимовязанное 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 запрашиваемым условно разрешенным видом использования "Ремонт автомобилей" (код

4.9.1.4) при размещении станции технического обслуживания в соответствии с технологическими показателями, предусмотренными 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, ограниченную границами рассматриваемого 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 запрашиваемым условно разрешенным видом использования "Ремонт автомобилей" (код 4.9.1.4) в части соблюдения сводов правил и ограничений использования земельного участка (зона с особыми условиями использования территории: Санитарно-защитная зона для реконструируемого объекта ЛЗС ООО Фирма "ПАИДА", расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Западный Обход, уч. 59 (кадастровый номер земельного участка 23:43:0106012:821), реестровый №23:43-6.4319; охранный зона канализации), а также прав третьих лиц является возможным.**

Приложение: Проект санитарно-защитной зоны (СЗЗ) для планируемой к размещению станции техобслуживания, разработанный ООО "Экомониторинг"

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

**231295691903-20250818-1120**

(регистрационный номер выписки)

**18.08.2025**

(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 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 83 DD A0 42 4E 1C 7B 48 A1 7E 77

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

