



16.01.2026 № 1
На № б/н от 12.01.2026

Бабилоевой Н.Г.
ул. Агрехимическая, д. 46, г.
Краснодар, 350016

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 *23:43:0102020:693*, расположенного по адресу: *Краснодарский край, г. Краснодар, Березовский сельский округ, х. Копанской*, 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 Экспертного заключения по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы (№ ОИ-19272 от 29.12.2025 г.) проекта обоснования санитарно-защитной зоны для планируемого к размещению объекта "Станция технического обслуживания с автомойкой", 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: магазины;
- ◆ Площадь уточненная: 3 998 кв. м;
- ◆ Пересечения с зонами с особыми условиями использования территории:
 - Охранная зона с особыми условиями использования территории горного отвода "Прибрежно-Новотитаровский участок", реестровый № 23:00-6.236 - полностью расположен;
 - Охранная зона ВЛ-10 кВ ВЦ-7, реестровый № 23:43-6.908; 23.43.2.110 - 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 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 испрашиваемые виды разрешенного использования относятся 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 непожароопасными 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.

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 экспертного заключения по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы (№ ОИ-19272 от 29.12.2025 г.) проекта обоснования санитарно-защитной зоны для планируемого к размещению объекта "Станция технического обслуживания с автомойкой", на основании проведенной расчетной оценки уровней загрязнения атмосферы шумового воздействия, предлагается установить размер санитарно-защитной зоны предприятия по границе контура рассматриваемого земельного участка (0 метров по всем сторонам света).

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. Реализация деятельности предприятия не влечет за собой ухудшения гигиенического состояния атмосферы и не оказывает существенного влияния на существующую экологическую ситуацию рассматриваемого района.

В границах рассматриваемого земельного участка расположены следующие охранные зоны инженерных сетей: охранный зона ВЛ-10 кВ ВЦ-7 (реестровый № 23:43-6.908; 23.43.2.110); охранный зона ЛЭП.

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 полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории – Горный отвод "Прибрежно-Новотитаровский участок" реестровый № 23:00-6.236, где предусмотрены следующие ограничения:

1) допуск к работам лиц, имеющих специальную подготовку и квалификацию, а к руководству горными работами - лиц, имеющих соответствующее специальное образование;

2) обеспечение лиц, занятых на горных и буровых работах, специальной одеждой, средствами индивидуальной и коллективной защиты;

3) применение машин, оборудования и материалов, соответствующих требованиям правил безопасности и санитарным нормам;

4) правильное использование взрывчатых веществ и средств взрывания, их надлежащий учет, хранение и расходование;

5) проведение комплекса геологических, маркшейдерских и иных наблюдений, достаточных для обеспечения нормального технологического цикла работ и прогнозирования опасных ситуаций, своевременное определение и нанесение на планы горных работ опасных зон;

6) систематический контроль за состоянием рудничной атмосферы, содержанием в ней кислорода, вредных и взрывоопасных газов и пылей;

7) запрещение ведения горных работ, если температура воздуха, а также содержание в рудничной атмосфере действующих горных выработок кислорода, вредных, взрывоопасных газов и пылей не соответствуют требованиям норм и правил безопасности, санитарных норм и правил;

8) осуществление специальных мероприятий по прогнозированию и предупреждению внезапных выбросов газов, прорывов воды, полезных ископаемых и пород, а также горных ударов;

9) управление деформационными процессами горного массива, обеспечивающее безопасное нахождение людей в горных выработках;

10) разработка и проведение мероприятий, обеспечивающих охрану работников предприятий, ведущих работы, связанные с пользованием недрами, и населения в зоне влияния указанных работ от вредного влияния этих работ в их нормальном режиме и при возникновении аварийных ситуаций.

Согласно ст.25 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 "О недрах" согласование строительства объектов капитального строительства в границах населённых пунктов, в границах земельных участков, необходимых для разведки и добычи полезных ископаемых, не требуется.

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

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 внутривыездных 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 взаимовыгодное 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 "Станция технического обслуживания с автомойкой" с соблюдением технологических характеристик объекта (*проектом обоснования санитарно-защитной зоны для планируемого к размещению объекта "Станция технического обслуживания с автомойкой" предусмотрены: 4 тупиковых поста ТО и ТР; 4 поста автомойки*) и плана мероприятий по организации санитарно-защитной зоны, предусмотренных в прилагаемом Экспертном заключении по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы (№ ОИ-19272 от 29.12.2025 г.), не влечет за собой ухудшения гигиенического состояния атмосферы и не оказывает существенного влияния на существующую экологическую ситуацию рассматриваемого района. Проектом предлагается установить санитарно-защитную зону, границы которой совпадают с границами земельного участка, что исключает возможность нарушения прав третьих лиц.

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 с особыми условиями использования территории горного отвода "Прибрежно-Новотитаровский участок" (реестровый № 23:00-6.236); охранная зона ВЛ-10**

кВ ВЦ-7 (реестровый № 23:43-6.908; 23.43.2.110); охранная зона ЛЭП) а также прав третьих лиц является возможным.

Приложение: Экспертное заключение по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы (№ ОИ-19272 от 29.12.2025 г.) проекта обоснования санитарно-защитной зоны

Индивидуальный предприниматель



Т.А. Порхунова

231295691903-20260115-1702

(регистрационный номер выписки)

15.01.2026

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

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: с 10.07.2025 по 10.10.2026

А.О. Кожуховский

