

О ВЫДАЧЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И (ИЛИ) ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И (ИЛИ) РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ  
ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Прошу выдать разрешение на Условно разрешенный вид  
использования земельного участка

Объект принадлежит на праве Собственности  
(общей долевой, совместной, собственности, аренды)

на основании Выписки из ЕГРН  
«реквизиты правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов»

земельный участок (объект капитального строительства) с кадастровым номером 23:15:08220  
площадью 1452 кв.м., расположен по адресу с. Молдавское 13:599  
ул. Советская 185

На указанном земельном участке я планирую разместить: Объект придорожный сервис

Для чего прошу разрешить  
Изменить вид использования з/у под производственную базу  
(изменить вид использования з/у на \_\_\_\_\_, отступить от параметров разрешенного строительства)  
на ремонт автомобилей (4.9.1.4)

(Запрашиваемые предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального  
строительства, вид использования земельного участка)

(Характеристики земельного участка, неблагоприятные для застройки в соответствии с частью 1 статьи 40  
Градостроительного кодекса РФ)

Приложение: Выписки из ЕГРН, выписка из ПЗЗ,  
(документы, которые представил заявитель)  
копия паспорта

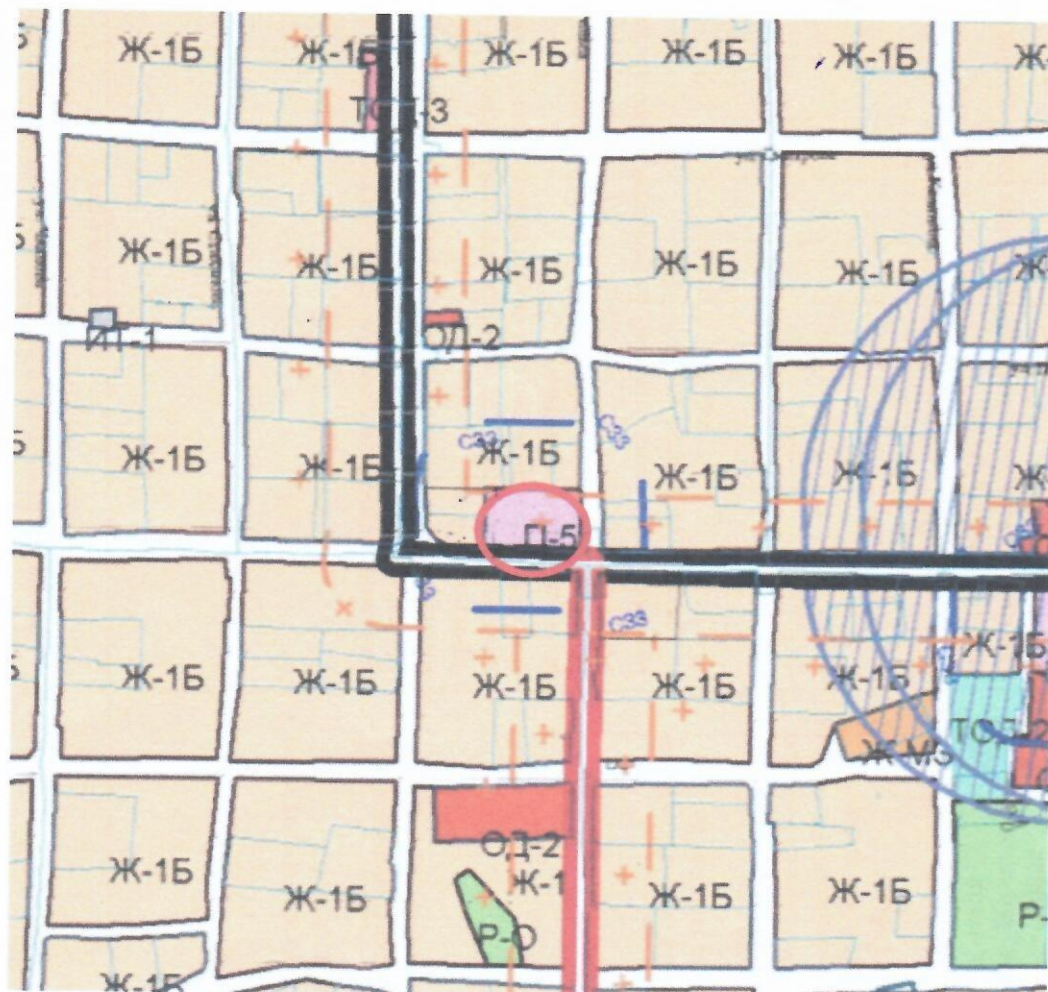
Заявитель: Толстов Виктор Андреевич.





# Выписка из правил землепользования и застройки Молдаванского сельского поселения

(утверждены решением Совета Молдаванского сельского поселения Крымского района от 29.12.2012 № 174  
с внесением изменений от 11.10.2017г. №225)



Рассматриваемый земельный участок расположенный : Краснодарский край, р-н Крымский, с. Молдаванское, ул. Советская, 18-а. к.н. 23:15:0822013:243

П-5	Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности С33-50 м
Ж-15	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы
С33	Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, производств и объектов

Исполняющий обязанности начальника  
управления архитектуры и  
градостроительства



Е.А.Черноштанов



II – 5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м.  
 Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Зона II-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства
[6.1] - Недропользование.	<p>Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;</p> <p>Объекты складского назначения различного профиля;</p> <p>Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;</p> <p>Производственно-лабораторные корпуса;</p>
[6.2] - Тяжелая промышленность.	
[6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность.	
[6.3] - Легкая промышленность.	
[6.3.1] - Фармацевтическая промышленность.	
6.4] - Пищевая промышленность.	
[6.5] - Нефтехимическая промышленность.	<p>Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе</p>
[6.6] - Строительная промышленность.	
[6.9] - Склады.	
[6.9.1] - Складские площадки	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
[4.9] - Служебные гаражи	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)
[3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг	

минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/не подлежит ограничению;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м;

минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%;

максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению;

минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м;

минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;

максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка -



[3.1.2] - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	80% минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
[12.0.1] - Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велоспортивной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[12.0.2] - Благоустройство территории	Размещение парков культуры и отдыха	
[3.6.2] - Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	
Виды разрешенного использования земельных участков	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства



[4.1] - Деловое управление	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м / не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p>
[3.9] - Обеспечение научной деятельности.	<p>Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p>
[6.8] - Связь	<p>Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит ограничению; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%</p>
[4.9.1.1] - Заправка транспортных средств	<p>Размещение автозаправочных станций, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p>
[4.9.1.3] - Автомобильные мойки	<p>Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 60/1000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;</p>



<p>✓</p> <p>[4.9.1.4] - Ремонт автомобилей</p>	<p>Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 60/2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; минимальные отступы от границ земельных участков – 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;</p>
<p>[3.3] – Бытовое обслуживание</p>	<p>Объекты обслуживания открытой сети (размещаемые на границе территорий производственных зон и жилых районов): объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p>

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешаемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p>Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;</p> <p>Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основную и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</li> <li>- проезды общего пользования;</li> <li>- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоярусные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</li> <li>- благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки для отдыха, спортивных занятий;</li> <li>- постройки хозяйственного назначения;</li> <li>- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;</li> <li>- общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;</li> <li>- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая</li> </ul>	<p>минимальная площадь земельных участков - 1 кв. м.</p> <p>максимальная площадь земельного участка, установленная для объектов вспомогательного назначения равнозначна максимальной площади, предназначенной для основных и(или) условно разрешенных видов использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5.</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 1 м/не подлежит ограничению (но не более максимальной ширины земельного участка, установленного для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - равнозначны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с обязательным условием применения понижающего коэффициента 0,5</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;</p> <p>требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 60/2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; минимальные отступы от границ земельных участков – 1 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 12 м;</p> <p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p>



## Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Расстояние до красной линии:

- 1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий - 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий - 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных - 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

Размещение производственной территории в зоне не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохраных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отходами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

Размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Краснодарского края не допускается.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

## Примечание общее.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.  
В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозок людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 33 настоящих Правил.