



АДМИНИСТРАЦИЯ ЯКОВЛЕВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ

Отдел архитектуры и
градостроительства

пер. Почтовый, 7, с. Яковлевка,
Приморский край, 692361
тел./факс 8 (42371) 97-8-91
e-mail: yak_architect@mail.ru
11.07.2023 № 23/48

СПРАВКА

Дана отделу по имущественным отношениям Администрации Яковлевского муниципального района в том, что испрашиваемый земельный участок площадью 39826 кв. м. с кадастровым кадастровым номером 25:25:120001:6076, примерно в 70 м. от ориентира по направлению на юг (адрес ориентира: Приморский край, Яковлевский район, с. Яковлевка, ул. Центральная, д. 26), в соответствии утверждённым решением Думы Яковлевского муниципального района от 03.10.2017 № 618-нпа (ред. от 18.06.2019 №133-нпа) правилам землепользования и застройки Яковлевского сельского поселения, земельный участок расположен в территориальной зоне **П IV** (зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности). Категория земель – земли населенных пунктов.

«4. П IV. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности

1). Зона определена для коммунально-производственных предприятий IV класса вредности, а также для обеспечения правовых условий формирования коммунальных объектов с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающий производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Класс опасности для объектов капитального строительства, размещенных и размещаемых в территориальной зоне, определен в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в действующей редакции документа), если иное не установлено проектом санитарно-защитной зоны объекта.

2). Виды разрешенного использования:

Код	Виды использования земельных участков разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
4.0	Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10

6.6	Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции
6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с <u>кодами 3.1.1, 3.2.3</u>
6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
12	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 12.0.1 - 12.0.2</u>
Вспомогательные виды разрешенного использования		
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с <u>кодами 3.0, 4.0</u> , а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
7.0	Транспорт	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <u>кодами 7.1 -7.5</u>
Условно разрешенные виды использования		
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)
3.9	Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с

		научной точки зрения образцов растительного и животного мира
3.10	Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги

3). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 4.1 «Деловое управление», 4.9 «Служебные гаражи», 4.0 «Предпринимательство», 6.6 «Строительная промышленность», 6.9 «Склады», 7.0 «Транспорт»:

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки;

минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники;

- 2.7.1 «Хранение автотранспорта»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 30 м²; максимальная площадь земельных участков - 400 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 1 м²; максимальная площадь земельных участков – 100000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ);

- 3.3. «Бытовое обслуживание», 3.9. «Обеспечение научной деятельности», 3.10 «Ветеринарное обслуживание», 4.5 «Банковская и страховая деятельность»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков—150 м²; максимальная площадь земельных участков—2000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 1 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений — 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений — 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 80%;

- 4.4. «Магазины»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков—150 м²; максимальная площадь земельных участков—2000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 1 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений — 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений — 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 80%;

- 6.8 «Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков—100 м²; максимальная площадь земельных участков—1000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — 1 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений — 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений — 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка — 80%.

- 4) Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки.

Минимальные расстояния между зданиями устанавливаются на основании расчетов освещенности, учета противопожарных требований.

Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий».

Участки санитарно-защитных зон предприятий, не включенные в состав территории предприятий могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники.

Границы испрашиваемого земельного участка не пересекают границы муниципального образования, границы населенного пункта, территориальных зон, лесничеств, лесопарков.

Испрашиваемый земельный участок не является земельным участком общего пользования, не расположен в границах земель общего пользования и территории общего пользования.

И.о. начальника отдела
архитектуры и градостроительства



Ю.С. Ралдугина