

Сведения о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с правилами землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района

Градостроительный регламент земельных участков, расположенных на территории Михайловского сельского поселения, установлен в составе «Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района», утверждённых решением Совета муниципального образования Курганинский район от 13 декабря 2023 г. № 346.

Земельный участок с кадастровым номером 23:16:0503006:210, расположенный по адресу: ст-ца Михайловская, ул. Зорько, 73 А, Курганинского района Краснодарского края входит в зону застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
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 гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 400 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 2500 кв.м; Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) -12 м; Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж); Предельная высота зданий, строений, сооружений с углом наклона кровли до 15о – 10 м, с углом наклона кровли более 15о – 13 м; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией - 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее: 1,0 м - для одноэтажного жилого дома; 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;</p>

			<p>2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 30%.</p> <p>Иной параметр: максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м; максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства; максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 600 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м;</p> <p>Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) -12 м;</p> <p>Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м;</p> <p>Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией - 3 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее: 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;</p>

			<p>1,5 м - для двухэтажного жилого дома; 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 30%;</p> <p>Иной параметр: Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
2.3	Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 2500 кв.м;</p> <p>Минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) - 6 м;</p> <p>Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м;</p> <p>Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией - 0 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 15%.</p> <p>Иной параметр: при блокированной жилой застройке минимальные отступы от границ земельного участка не устанавливаются для размещения септиков, выгребных колодцев; допускается их блокировка.</p> <p>Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	<p>Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду,</p>	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 10 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 40 кв.м;</p>

		имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	<p>Предельное количество этажей – 1 этаж;</p> <p>Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 0 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 0 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 50 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м;</p> <p>Предельное количество этажей – не подлежит установлению;</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>
9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	<p>не подлежат установлению.</p> <p>действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя	не подлежат установлению

		содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2	
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 велотранспортной 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	не подлежат установлению
12.0.2	Благоустройство территории	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	не подлежат установлению

УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
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	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 5 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 10000 кв.м; Предельное количество этажей – 2 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%.</p>

			<p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%. Иной параметр: Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 400 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м; Предельное количество этажей – 3 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%. Иной параметр: Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 400 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м; Предельное количество этажей – 2 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p>

			<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%.</p> <p>Иной параметр:</p> <p>Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 400 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м;</p> <p>Предельное количество этажей – 2 этажа;</p> <p>Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%.</p> <p>Иной параметр:</p> <p>Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 200 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 10000 кв.м;</p> <p>Предельное количество этажей – 2 этажа;</p> <p>Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых</p>

			<p>запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%.</p> <p>Иной параметр:</p> <p>Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом</p>	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 400 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м;</p> <p>Предельное количество этажей – 3 этажа;</p> <p>Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 10 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%.</p> <p>Иной параметр:</p> <p>Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	<p>Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев</p>	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 25000 кв.м;</p> <p>Предельное количество этажей – 2 этажа;</p> <p>Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого</p>

			<p>размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%.</p> <p>Иной параметр:</p> <p>Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
3.6.2	Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 100000 кв.м;</p> <p>Предельное количество этажей – 1 этаж;</p> <p>Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%.</p> <p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -60%.</p>
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м;</p> <p>Максимальный размер земельного участка (площадь) - 15000 кв.м;</p> <p>Предельное количество этажей – 2 этажа;</p> <p>Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p>

			<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 30%.</p>
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)</p>	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м; Предельное количество этажей – 3 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%. Иной параметр: Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных</p>	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м; Предельное количество этажей – 2 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%. Иной параметр:</p>

			<p>Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
4.1	Деловое управление	<p>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)</p>	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м; Предельное количество этажей – 2 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 30%. Иной параметр: Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
4.3	Рынки	<p>Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка</p>	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 10 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 25000 кв.м; Предельное количество этажей – 2 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%.</p>

			<p>Иной параметр: Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 50 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м; Предельное количество этажей – 2 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%. Иной параметр: Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м; Предельное количество этажей – 2 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.</p>

			<p>Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%. Иной параметр: Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 400 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м; Предельное количество этажей – 2 этажа; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%. Иной параметр: Параметры принимать согласно статье 31 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»</p>
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	<p>Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м; Максимальный размер земельного участка (площадь) - 15000 кв.м; Минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</p>

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ – нет.

Максимальный процент застройки подземной части - не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

В районах сложившейся усадебной застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий жилые дома могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы, если она совпадает или не выходит за границу красной линии.

Расстояние от красной линии до строений может устанавливаться документацией по планировке территории.

Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т. п.).

Виды вспомогательных объектов допустимых для размещения в границах земельного участка:

– хозяйственные постройки, в том числе и для содержания домашнего скота и птицы;

- сады, огороды;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
- открытые стоянки,
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- парковки перед учреждениями обслуживания населения;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- надворные туалеты, септики,
- общественные туалеты;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора и выгула собак;
- объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;
- благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- 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.

Для всех видов объектов с основными и условно-разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.

Предельные параметры разрешенного строительства вспомогательных объектов:

- минимальный/максимальный размер земельного участка (площадь), минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;
- минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м; от постройки для содержания скота и птицы, надворных туалетов, септиков, выгребных колодцев – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м;
- при блокированной жилой застройке минимальные отступы от границ земельного участка не устанавливаются для размещения септиков, выгребных колодцев; допускается их блокировка;

- предельное количество этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);
- высота вспомогательных строений – не более 7 м;
- требования в части предельной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка должны быть увеличены на величину выступающих частей зданий или их проекции на землю, в случае расположения последних в верхних этажах, если выступ этих элементов от плоскости стены здания составляет более 50 см.

На территориях с застройкой усадебными, одно- двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6 метров.

Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

До границы соседнего земельного участка расстояние от стволов высокорослых деревьев - 4 метра; среднерослых - 2 метра; от кустарника - 1 метр.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для строительства жилого дома не требуется:

- при достройке незавершенным строительством индивидуальных жилых домов, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- в случае строительства на земельных участках блокированных жилых домов в части их отступа от межевых границ с соседними участками, на которых планируется строительство этих домов.
- при реконструкции индивидуальных жилых домов, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на

3 метра от межевых границ с соседними земельными участками и от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены).

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

- ограждения между смежными земельными участками в хозяйственной и жилой зонах могут быть сплошные, высотой не более 2 м., в нижней части должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м.; садово-огородная зона должна иметь полностью сетчатое или решетчатое ограждение; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине - смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

- предусмотреть площадку для установки мусоросборников;
- предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в темное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

- выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

- при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных

случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

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.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, кроме ИЖС, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Образование земельных участков с целью жилищного строительства в результате раздела земельных участков площадью 1,5 га и более допускается исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Данное требование распространяется также на свободные от застройки территории.

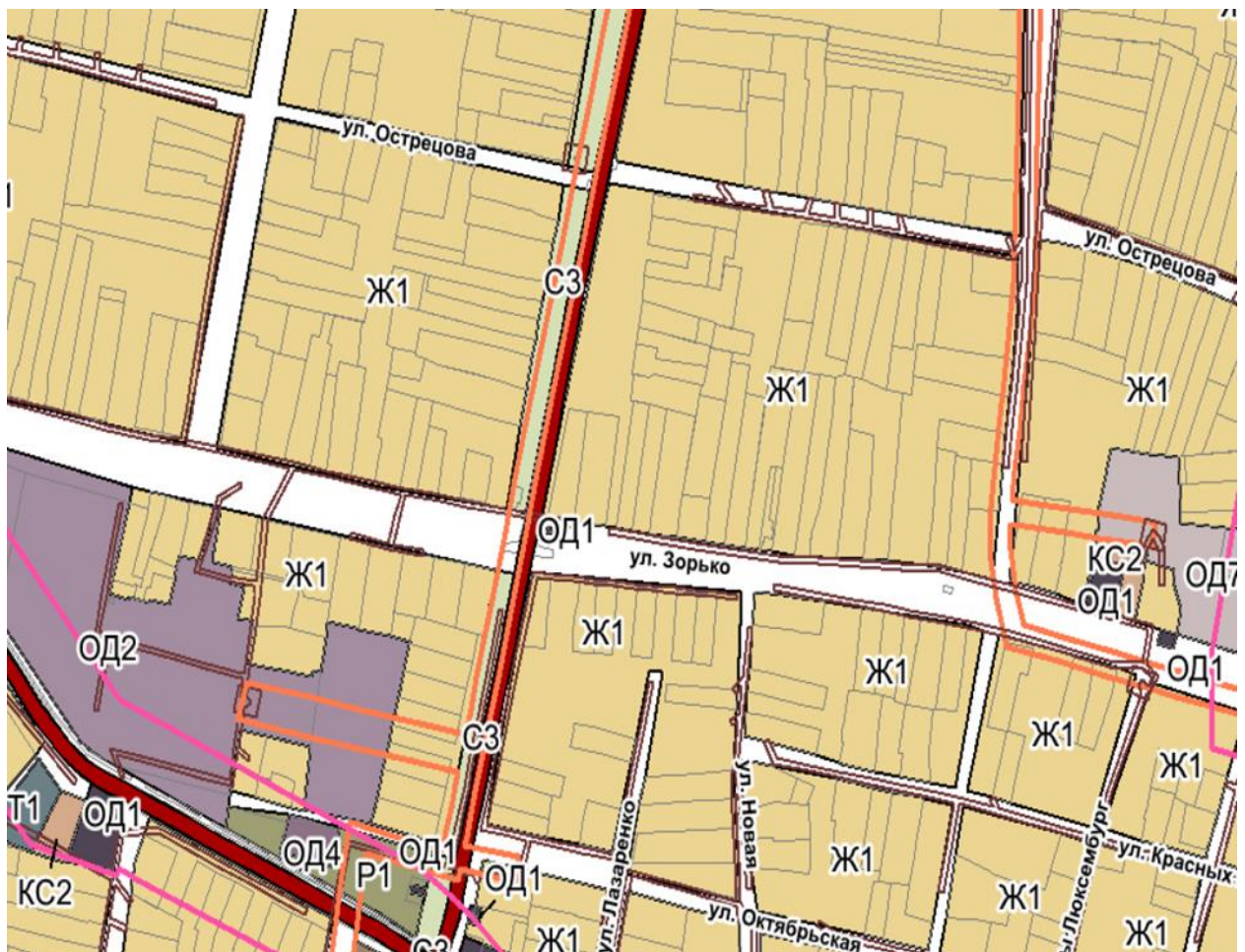
Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения.




ПРИЛОЖЕНИЕ

к сведениям о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

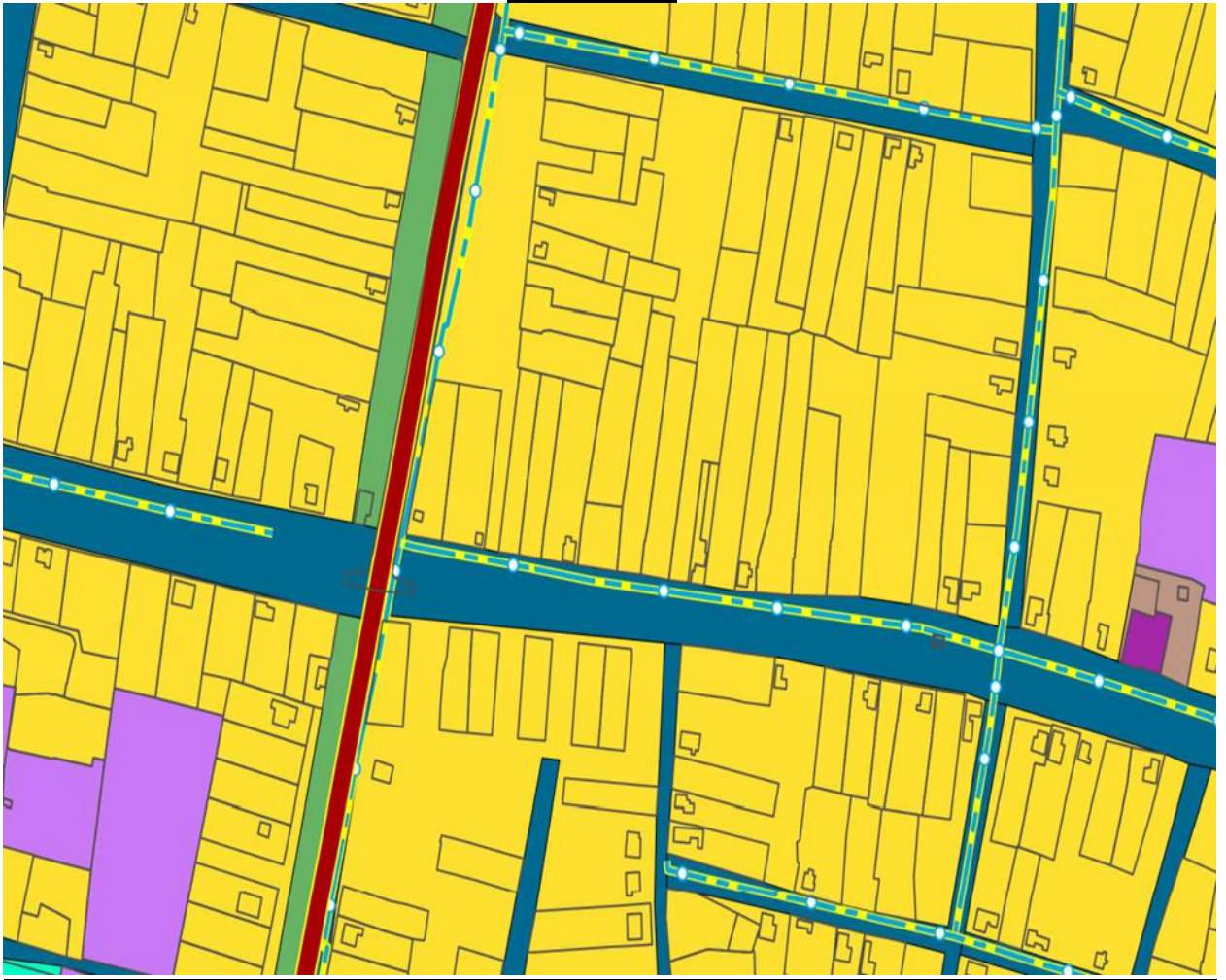
Выкопировка из карты градостроительного зонирования Михайловского сельского поселения



Территориальные зоны

-  Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
-  Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами
-  ОД1 - Многофункциональная общественно-деловая зона

Выкопировка из генерального плана Михайловского сельского поселения



Жилые зоны		
планируемый существующий		
		Зона застройки индивидуальными жилыми домами
		Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
Общественно-деловые зоны		
планируемые существующий		
		Зона специализированной общественной застройки
		Многофункциональная общественно-деловая зона