

Приложение
к фрагменту карты градостроительного зонирования территории

Выписка из правил землепользования и застройки Полтавского сельского поселения Красноармейского района, утверждённые решением Совета Полтавского с/п от 19.12.2013 г. №61/7 (в редакциях решений Совета МО Красноармейский район от 23.11.2016 г. № 20/7, от 23.08.2017 г. №32/10, от 25.07.2018 г. №46/3, от 25.09.2019 г. №65/3, от 22.07.2020 г. № 78/8, от 28.04.2021 г. № 12/7, от 25.05.2022 г. № 30/6, от 14.12.2022 г. № 38/13, от 25.10.2023 г. № 50/6).

Земельный участок: Краснодарский край, Красноармейский район, Полтавское с/п,
ст. Полтавская, ул. Красная, д. 100 а
23:13:0000000:614

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Полтавского сельского поселения

Ж-МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж – МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельных стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, пределы земельных участков и (или) максимальные (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/25000 кв.м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; - максимальное количество этажей здания – 4 этажа (включая мансардный); - максимальная высота зданий – 20 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;

	размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	<ul style="list-style-type: none"> - минимальный процент озеленения – 15%; - минимальный коэффициент использования территории – 0,4; - максимальный коэффициент использования территории – 0,8; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м. <p>Образование земельных участков путём раздела участков площадью 1,5 га и более возможно исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.</p>
[2.3] - Блокированная жилая застройка	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	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков на один дом блокированной или мунципальной собственности – 100/1000 кв. м; - минимальная/максимальная площадь земельных участков на один дом блокированной жилой застройки, образуемых из земельных участков, находящихся в частной собственности – 100/2500 кв. м; - минимальная/максимальная площадь земельных участков на один дом блокированной жилой застройки образуемых при перераспределении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности – 100 /2500 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 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 разрешённого строительства); - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальная высота зданий – для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 13 м; - максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м.; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке – 3 м; - минимальные отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5/3м.

		Образование земельных участков путём раздела участков площадью 1,5 га и более возможно исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.
[12.0] – Земельные участки (территории) общеро пользования	земельные участки общеро пользования. содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	- минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается; - регламенты не распространяются; 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.
[12.0.1] – 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	
[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, информационный щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков	Описание разрешенного использования земельного участка	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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков образуемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности – 400 /1000 кв. м; - минимальная/максимальная площадь земельных участков образуемых из земельных участков, находящихся в частной собственности – 400 /2500 кв. м; - минимальная/максимальная площадь земельных участков образуемых при перераспределении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности – 400 /2500 кв. м; <p>Образование земельных участков путём раздела участков площадью 1,5 га и более возможно исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; - максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1 (за исключением существующих объектов, реконструкции которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства); - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальная высота зданий – для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 13 м; - максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м.; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5/3 м.

[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	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; - максимальное количество этажей здания – 3 этажа; - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; - минимальный процент озеленения – 30%; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м.
[2.7.2] – Размещение гаражей для собственных нужд	размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 20/60 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 3,5 м; - максимальное количество этажей здания – 1 этаж; - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 4 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %; - при застройке блоками гаражей минимальные отступы от границ земельных участков внутри блокировки – 0 м; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – 1 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 3 м. <p>Допускается размещение гаражей по красной линии без устройства распашных ворот при условии соблюдения норм безопасности дорожного движения и беспрепятственного прохода пешеходов по тротуару.</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,	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 /1000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 4 м; - максимальное количество этажей здания, сооружения – 2 этажа; - высота здания, сооружения – не более 20 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальный процент озеленения – 30%; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков – 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м.

	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)	
[3.2.1] - Дома социального обслуживания	размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальный процент озеленения – 30%; - максимальная высота зданий – не более 12 м; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 5 м.
[3.2.2] - Оказание социальной помощи населению	размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальный процент озеленения – 30%; - максимальная высота зданий – не более 12 м;

	<p>которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения некоммерческих организаций; некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	<ul style="list-style-type: none"> - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 5 м.
[3.2.3] - Оказание услуг связи	<p>размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи</p>	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальный процент озеленения – 30%; - максимальная высота зданий – не более 12 м; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 5 м.
[3.2.4] - Общежития	<p>размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием разрешенного вида использования с кодом 4.7</p>	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/15000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальный процент озеленения – 15%; - максимальная высота зданий – не более 12 м; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 5 м.

[3.3] – Бытовое обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские)	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2500 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальный процент озеленения – 30%; - максимальная высота зданий – не более 12 м; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 5 м.
[3.6.1] – Объекты культурно-досуговой деятельности	размещение зданий, для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальная высота зданий – не более 12 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальный процент озеленения – 30%; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 5 м.
[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, модельные дома, синагоги)	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/10000 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м; - максимальный процент застройки – 60 %; - максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - минимальный процент озеленения – 30%; - минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; - минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 5 м.
[4.1] – Деловое управление	размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/3500 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - максимальная высота зданий – не более 12 м;

	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)	<ul style="list-style-type: none"> - Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; - Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - Минимальный процент озеленения – 30%; - Минимальные отступы до границ смежных земельных участков – 3 м; - Минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м.
[4.4] - Магазины	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; - Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %; - Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется; - Минимальный процент озеленения – 30%; - Максимальная высота зданий – не более 20 м; - Минимальные отступы до границ смежных земельных участков – 3 м; - Минимальный отступ от красной линии улиц/проездов – 5 м. <p>Не допускается размещать учреждения торговли, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водотоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду, магазины-склады, объекты торговли с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов и вредные для здоровья населения (магазины крупногабаритных стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).</p>
[5.1.2] – Обеспечение занятий спортом в помещениях	размещение спортивных залов, клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; - Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; - Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); - Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; - Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется;

		<ul style="list-style-type: none"> - Минимальный процент озеленения – 30%; - Максимальная высота зданий – не более 12 м; - Минимальные отступы до границ смежных земельных участков - 3 м; - Минимальный отступ от красной линии улиц/проездов - 5 м.
[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)	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; - Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; <p>Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются.</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, находящихся в военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; - регламенты не распространяются. <p>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.</p> <p><u>В случае размещения земельного участка в границах зоны охраны объектов культурного развития применяется совместно с основным видом разрешённого строительства с учётом требований статьи 38 настоящих правил и действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия.</u></p>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p>Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.</p> <p>Вспомогательные объекты предназначены только для обслуживания основного объекта и технологически связаны с ними.</p> <p>Обоснование факта отнесения того или иного объекта к числу вспомогательных возможно на основании информации содержащейся в проектной документации объектов капитального строительства (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства)</p> <p>Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии основных объектов или действующего разрешения на строительство основных объектов объектов капитального строительства или уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома</p>	<p>Формирование земельного участка под размещение вспомогательных объектов не требуется.</p> <p>Максимальная общая площадь объектов вспомогательного характера (за исключением навесов) - не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Суммарная общая площадь зданий, сооружений, занимаемых объектами основных и вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать максимальный процент застройки установленного в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка.</p>
<p>Вспомогательные объекты хозяйственного назначения для объектов индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:</p> <p>— летние кухни, хозяйственные постройки для инвентаря, кладовые, подвалы, бани индивидуального использования, бассейны, теплицы, оранжереи</p>	<p>- расстояние до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке – 6 м;</p> <p>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 1м;</p> <p>- максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;</p> <p>- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли до конька кровли - 5 м;</p> <p>- размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.</p>
<p>- навесы</p>	<p>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 1м;</p> <p>- допускается размещать по красной линии при условии устройства организованного сбора ливневых вод, предотвращающего попадание ливневых вод на территорию общего пользования;</p> <p>- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли до конька кровли - 5 м;</p>

	<p>- в случае примыкания навеса выполненного из горючих материалов к жилому дому или иной постройке, расстояние от строений, расположенных на смежном земельном участке – 6 м.</p>
<p>- гаражи для хранения индивидуального автотранспорта</p>	<p>- расстояние до жилого дома, расположенного на смежном земельном участке – 6 м;</p> <p>- расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;</p> <p>- минимальные отступы от красной линии при устройстве распашных ворот – 3 м, допускается размещать по красной линии при устройстве подъёмных или раздвижных ворот;</p> <p>- максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;</p> <p>- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли до конька крыши - 4 м.</p> <p>На территории малоэтажной застройки на участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.</p>
<p>- контейнерные площадки для накопления твердых коммунальных отходов (ТКО)</p>	<p>- расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций - не менее 15 метров;</p> <p>- в случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций - не менее 15 метров.</p> <p>- количество мусоросборников, устанавливаемых на контейнерных площадках, определяется хозяйствующими субъектами в соответствии с установленными нормативами накопления ТКО.</p> <p>- расстояние от мусоросборников до границ смежных земельных участков не менее - 4 м.</p>
<p>- выгребы, помойницы, дворовые уборные, летние души</p> <p>Для сбора жидких бытовых отходов (ЖБО) и помоев на территории неканализованных домовладений следует устраивать помойницы, как</p>	<p>- расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 4 м;</p> <p>- расстояние от фундамента жилого дома, расположенного в границах земельного участка - 5м;</p>

<p>правило, объединенные с дворовыми уборными общим выгребом, с их последующим транспортированием транспортным средством специально оборудованных для забора, слива и транспортирования ЖБО в централизованные системы водоотведения или иные сооружения, предназначенные для приема или очистки сточных вод. Помойницы должны иметь открывающиеся загрузочные люки с установленными под ними решетками с отверстиями до 25 мм. Глубину выгребов следует принимать от 1,5 до 3 м в зависимости от местных условий.</p> <p>Выгребы и помойницы должны иметь подземную водонепроницаемую емкостьную часть для накопления ЖБО - кирпичную или бетонную. Выгреба должны иметь плотные двойные люки - стандартные круглые чугунные. Объем выгребов и помойниц определяется их владельцами с учетом количества образующихся ЖБО.</p> <p>Выгреба в домах, присоединяемых к канализационной сети, в последующем должны быть полностью очищены от содержимого, стенки и днища разобраны, ямы засыпаны грунтом и утрамбованы. Не допускается наполнение выгребов выше, чем 0,35 метров до поверхности земли. Выгреб следует очищать по мере заполнения, но не реже 1 раза в 6 месяцев.</p>	<p>- расстояние от выгребов и дворовых уборных с помойницами до жилых домов и зданий, расположенных на смежных земельных участках, игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи и медицинских организаций, организаций социального обслуживания, детских игровых и спортивных площадок - не менее 12 м;</p> <p>- дворовые уборные должны находиться на расстоянии не менее 50 м от нецентрализованных источников питьевого водоснабжения, предназначенных для общественного пользования.</p>
<p>- локальные очистные сооружения (ЛОС)</p>	<p>- расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м;</p> <p>- расстояние от фундамента жилого дома, расположенного в границах земельного участка - устанавливается собственником в зависимости от технических характеристик ЛОС;</p> <p>- расстояние до жилых домов и зданий, расположенных на смежных земельных участках, игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи и медицинских организаций, организаций социального обслуживания, детских игровых и спортивных площадок - не менее 10 м.</p>
<p>- трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты</p> <p>- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак</p>	<p>- расстояние от границ земельного участка не менее - 1 м.</p> <p>- расстояние до окон жилых и общественных зданий:</p> <p>- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>- для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса)</p> <p>- 10 - 40 м;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - для хозяйственных целей - не менее 20 м; - для выгула собак - не менее 40 м; - для сушилки белья - не нормируются. <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м (для домов с мусоропроводами) и 50 м (для домов без мусоропроводов).</p>
- гостевые автостоянки жилых домов	- разрывы до зданий различного назначения не устанавливаются
- приобъектные автостоянки для парковки автомобилей работников и посетителей	<ul style="list-style-type: none"> - разрывы до зданий различного назначения — согласно требований санитарно-эпидемиологических правил и нормативов; -требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено согласно действующим нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края.

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.

Доступ к земельному участку, не имеющему границ с территориями общего пользования, обеспечивается путем установления сервитута, зарегистрированного в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество, либо через земельный участок, собственником которого является застройщик. Возведение объектов капитального строительства на земельных участках, не обеспеченных доступом, не допускается.

В случае если ширина исходного земельного участка менее 12 метров допускается образование земельного участка путём перераспределения с землями находящимися в частной, государственной или муниципальной собственности с шириной фасада равной или более ширины фасада исходного участка.

При создании архитектурных решений фасадов зданий жилого и общественного назначения допускается использовать цветные гаммы, сочетающиеся с объектами существующей застройки. В цветовом решении входных групп допускается использовать акцентные оттенки. Акцентными оттенками могут быть выделены навесы, отдельные плоскости, информационные конструкции. При использовании двух и более материалов их стыковка должна организовываться в разных (смещённых относительно друг друга на 3 см и более) плоскостях. При этом один из материалов должен быть основным. При применении системы навесного фасада не допускается использовать для панелей пропорции менее 1:2. В отделе фасадов не допускается применение материала с открытыми системами крепления. Материалы с глиняной поверхностью (за исключением стекла) должны занимать не более 30% площади фасада. Материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре (рельефу) поверхности. Допускается использовать огнестойкие друг от друга решения для главных и второстепенных фасадов. При этом решения главного фасада должны дублироваться на второстепенные на глубину не менее 10 м от грани их стыковки. Основной цвет второстепенного фасада должен соответствовать основному цвету главного фасада. Запрещено использовать при отделке фасадов жилых и общественных зданий: плёнку, профилированные листы, асбестоцементные листы, металлический сайдинг, пластиковый (виниловый)

сайдинг, готовый поликарбонат, профилированный поликарбонат, ПВХ-панели, крупная фракция штукатурки «фактурная шуба», крупная фракция штукатурки «короед», глиняные керамогранитные плиты, стекломатные плиты, ондулин, сланцевая кровля, шифер, фанера, вагонка, керамическая черепица, цветное остекление, зеркальное остекление, тонированное в массе остекление, резиновая плитка. Не допускается установка дверных заполнений с остеклением менее 70% полотна (за исключением дверных проёмов к техническим помещениям). Необходимо предусматривать придверные грязезащитные системы. Не допускается устройство радиальных козырьков и навесов.

Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны:

- размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей;
 - размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений;
 - оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада.
- Маскирующие ограждения кондиционерных блоков – решётки, жалюзи, корзины – должны устанавливаться в целях сохранения архитектурного облика объекта. Маскирующие ограждения должны иметь окраску, соответствующую одному из колеров элементов здания (стен, перекрытий, элементов окон, потолка).

Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином цветовом решении. Допускается применение разных цветов для разных по назначению групп проёмов либо отличающегося цвета для окон первого этажа. Не допускается использование цветного (тонированного в массе), зеркального остекления. Цветовое решение должно осуществляться в нейтральных (с максимальной прозрачностью, без искажения цвета) и серых оттенках.

Предусмотреть цветовое решение потолка, соответствующее одному из колеров элементов здания.

Все элементы кровли зданий любого назначения должны выполняться в едином цветовом решении.

В ограждении балконов, лоджий, парапетов и прочих элементов многоквартирных домов предусмотреть цветовое решение, соответствующее одному из колеров элементов здания.

Цветовое решение элементов системы наружного водоотведения должно осуществляться в соответствии с одним из колеров элементов здания (стен или кровли).

Обязательным к обеспечению зданий общественного и жилого назначения является функциональное освещение. Оно включает в себя освещение входных групп, эвакуационных выходов, вывесок, указателей и т.д. Подсветка осуществляется белым с цветовой температурой (Тп) в диапазоне 2000-2700 К.

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

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные

работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если обременяемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

При строительстве, реконструкции объекта капитального строительства разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства может предоставляться правообладателям земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов, подтверждающих факт наличия таких неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

При реконструкции индивидуальных жилых домов для существующей части объекта допускается отступ до 1,0 м от границ земельного участка при условии, что пристраиваемая часть объекта планируется в месте допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны.

Размещение индивидуальных жилых домов в охранных зонах инженерных коммуникаций допускается при наличии письменных согласий балансодержателей сетей при условии, что размещение здания планируется в месте допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны.

Размещение индивидуальных жилых домов в треугольнике видимости «транспорт-транспорт» допускается при наличии письменного согласия отдела МВД России по Красноармейскому району при условии, что размещение здания планируется в месте допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны.

Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

С заявлением о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования, выданных уполномоченными органами муниципального образования

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 сервитута, утвержденном постановлением Правительства российской Федерации от 3.12.2014 года № 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.

Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Изменение общего рельефа приусадебного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий путем устройства систем поверхностного водоотвода и систем дренажа на своем земельном участке, включающих устройство накопительных дренажных колодцев, желобов и дождеприемников.

В случаях отсутствия системы ливневой канализации вдоль улицы, к которой примыкает участок застройки, необходимо выполнение работ по отведению ливневых стоков с застраиваемой территории в ближайшую ливневую канализацию, либо устройство локальных накопителей.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Отмостка здания должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка, ширина - не менее 0,8 м, уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10 % в сторону от здания.

Требования к озеленению земельных участков:

До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым требованиям должны быть не менее:

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от среднерослых - 2 м;

от кустарника - 1 м.

В площадь озеленения участка общественно-делового назначения кроме озеленения на поверхности включаются крупномерные лиственные зеленые насаждения из расчета:

для посадочного материала с диаметром ствола от 4 до 8 см – 12 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для посадочного материала с диаметром ствола от 8 до 16 см – 20 кв. м озелененных территорий на одно дерево;

для кустарниковых насаждений высотой от 1 м и площадью 1 кв. м. – 6 кв. м;

для сохраняемых в границах земельного участка крупномерных лиственных насаждений с диаметром ствола от 16 см - 40 кв. м озелененных территорий на одно дерево.

По согласованию с администрацией сельского поселения допускается сокращение площади озеленения земельных участков общественной застройки, установленной градостроительным регламентом, за счет эквивалентного озеленения других общественных территорий.

Требования к ограждению земельных участков:

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимальным допустимой высотой ограждений - 2,0 м (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).
- ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
- высота ограждения между смежными земельными участками должна быть не более 2 метров;
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проектируемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
- по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливаться по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

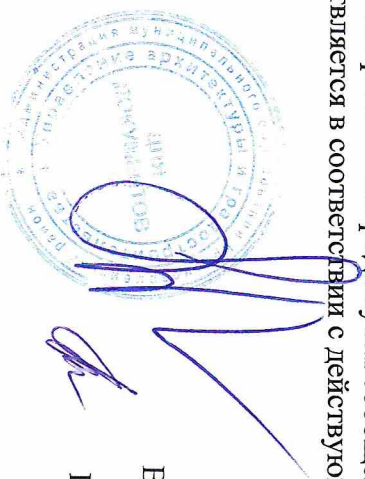
В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного 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, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Начальник управления
архитектуры и градостроительства

Исполнитель:



В.В. Черникова

Н.В. Кравченко