



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
КУРГАНИНСКИЙ РАЙОН**

**УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

Калинина ул., дом 57, г. Курганинск,
Краснодарский край, 352430
Тел./факс: (86147) 2-88-85, (86147) 2-50-08
email: arhikurgan@mail.ru

19.05.2020 № 134
на № 1635 от 28.05.2020

Начальнику управления
имущественных отношений
администрации муниципально
образования Курганинский рай
Лукьяненко Е.В.

г. Курганинск,
ул. Ленина, 27

СПРАВКА

о регламентах и параметрах разрешённого строительства

Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных территории Новоалексеевского сельского поселения установлены в составе «Пра землепользования и застройки Новоалексеевского сельского поселения Курганинск района», утверждённых решением Совета Новоалексеевского сельского поселе Курганинского района от 25 декабря 2013 г. № 235 (в редакции от 7 августа 201 № 444).

Формируемый земельный участок площадью 2500 кв. м, расположенный северо-западной окраине поселка Высокий Курганинского района, согласно к градостроительного зонирования Новоалексеевского сельского поселения входит зону индивидуальной усадебной жилой застройки (Ж).

Описание зоны: Зона индивидуальной жилой застройки Ж выделена обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоя индивидуальных жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Информация обо всех, предусмотренных градостроительным регламентом вид и параметрах разрешенного использования земельного участка:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования объектов	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
			предельные размеры земельных участков	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
2.1.	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом	1) минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м 2) минимальная площадь земельных участков, образованных в результате выдела (раздела) из существующих земельных участков в	1) максимальное количество этажей зданий – 3; 2) максимальная высота зданий – 12 м; 3) максимальный процент застройки участка – 60% 4) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы
2.2.	Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальный жилой дом		

			<p>зоне сложившейся застройки – 300 кв.м;</p> <p>3) максимальная площадь земельного участка – 5000 кв.м.</p> <p>4) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;</p>	<p>участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>5) минимальный отступ от границы соседнего земельного участка: от индивидуального, однодвухквартирного и блокированного дома – 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м.</p>
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Малозэтажный многоквартирный жилой дом	<p>1) минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м;</p> <p>2) максимальная площадь земельного участка – 6000 кв. м.</p>	<p>1) максимальное количество этажей зданий – 3;</p> <p>2) максимальная высота зданий – 12 м;</p> <p>3) максимальный процент застройки участка – 60%;</p> <p>4) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>5) минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – 3 м.</p>
2.3	Блокированная жилая застройка	Блокированный жилой дом	<p>1) минимальная площадь земельных участков (для одного блока жилого дома) – 300 кв.м</p> <p>2) максимальная площадь земельного участка (для одного блока жилого дома) – 2500 кв.м.</p> <p>3) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м</p>	<p>1) максимальное количество этажей зданий – 3;</p> <p>2) максимальная высота зданий – 12 м;</p> <p>3) максимальный процент застройки участка – 60%;</p> <p>4) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>5) минимальный отступ от границы соседнего земельного участка: от индивидуального, однодвухквартирного и блокированного дома – 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м.</p>
3.2	Социальное обслуживание	Отделения связи, почты	1) минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м;	1) максимальное количество этажей зданий – 3;
3.3	Бытовое обслуживание	Приемные пункты прачечных и химчисток парикмахерские, косметические кабинеты, фотоателье и другие объекты по	2) максимальная площадь земельных участков – 25 000 кв.м.	2) максимальная высота зданий – 12 м;
				3) максимальный процент застройки участка – 60%;
				4) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если

		оказанию услуг и обслуживанию населения		красная линия не установлена) и границ смежных земельных участков – 3 м; 5) минимальный процент озеленения земельного участка – 20%
3.4.1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиники; Фельдшерские пункты, медицинские кабинеты; аптеки		
13.1	Ведение огородничества		1) минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м; 2) максимальная площадь земельных участков – 10000 кв.м.	1) максимальное количество этажей зданий – 1 2) минимальный отступ строений от границ земельного участка – 1 м

Условно разрешенные виды использования:

Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Виды разрешенного использования объектов	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
			предельные размеры земельных участков	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты бытового обслуживания: жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	1) минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м; 2) максимальная площадь земельных участков – 10000 кв.м.	1) максимальное количество этажей зданий – 3; 2) максимальная высота зданий – 15 м; 3) максимальный процент застройки участка – 60% 4) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае если красная линия не установлена) и границ смежных земельных участков – 3 м; 5) минимальный процент озеленения земельного участка – 20%
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; школы начальные и средние;		
3.6	Культурное развитие	Клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы		
3.8	Общественное управление	Отделения и участковые пункты полиции		
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Ветлечебницы (без содержания животных)		
4.4.	Магазины	Магазины общей площадью до 400 кв. м.		
4.6	Общественное питание	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бистро, бары с количеством посадочных мест до 50		
4.9	Обслуживание автотранспорта	Парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования		
5.1	Спорт	Спортплощадки, спортзалы		



Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки, в том числе и для содержания домашних животных;
- сады, огороды;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
- открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- надворные туалеты, септики, при условии равноудаления их на расстояние не менее 7 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов вспомогательного вида разрешенного использования принимаются такими же, как для основного вида разрешенного использования, установленного для земельного участка, на котором они расположены.

В данной зоне 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.).

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

В сложившейся застройке, при ширине участка вдоль фронта улицы (проезда) 15,0 м и менее, минимальный отступ от границы соседнего участка до стены дома должен быть не менее:

1,0 м – для одноэтажного жилого дома,

1,5 м – для двухэтажного жилого дома,

2,0 м – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние от границы участка

до расположенного на соседнем участке жилого дома не менее 5,0 м. Расстояния 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.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные

расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а так санитарные нормы.

До границы смежного земельного участка расстояния должны быть не менее:

- 1) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- 2) от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- 3) от кустарника – 1 м.

Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до ст соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседн земельных участках, должно быть не менее 6 м..

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек основному строению.

Требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- ограждения между смежными земельными участками должны бь проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразны как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

На основании требований пункта 8.8 СП 54.13330.2011 «Свод правил. Здания жил многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» в многоквартирн жилых домах и на придомовой территории должны быть установлены систе видеонаблюдения, оповещения и управления эвакуацией.

Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого д зданий общественно-делового назначения определяется по заданию на проектирование, Свс правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельсь поселений", Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СП 30-102-99 "Планировка застройка территорий малоэтажного жилищного строительства", с учетом реал сложившейся застройки и архитектурно-планировочного решения объекта. Требования размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821- «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения общеобразовательных учреждениях».

Приложение: Выкопировка из карты градостроительного зонирования Новоалексеевского сельского поселения в масштабе 1 : 5 000.

Начальник управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор администрации муниципального образования Курганинский район

Главный специалист УАиГ администрации МО Курганинский район

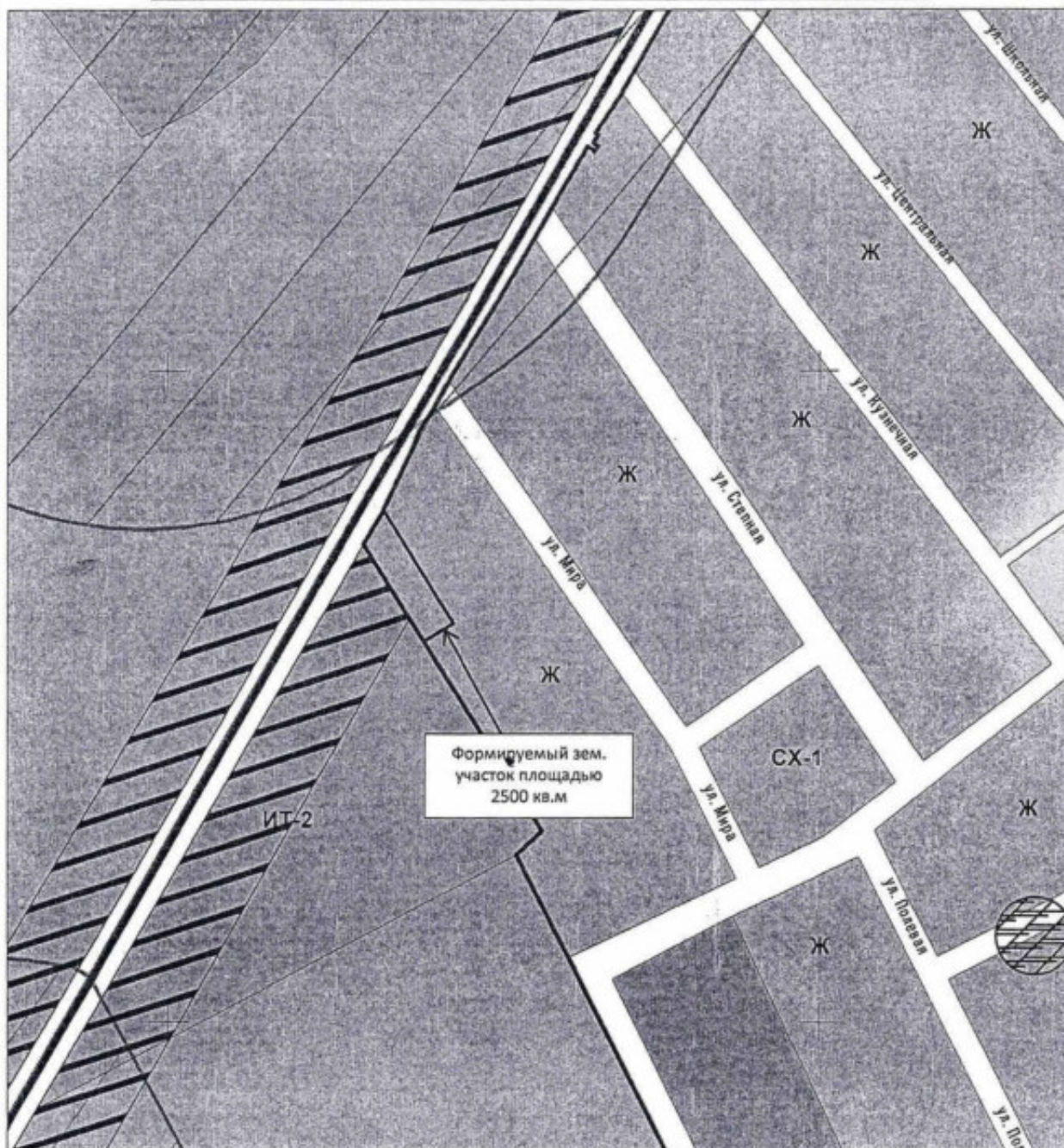
29 мая 2020 г.



Е.В. Перки

С.В. Богдано

**Выкопировка из карты градостроительного зонирования
Новоалексеевского сельского поселения (п. Высокий)**



Масштаб 1 : 5 000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	- Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
	- Граница населенного пункта

Начальник управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор администрации МО Курганинский район

Главный специалист УАиГ администрации МО Курганинский район

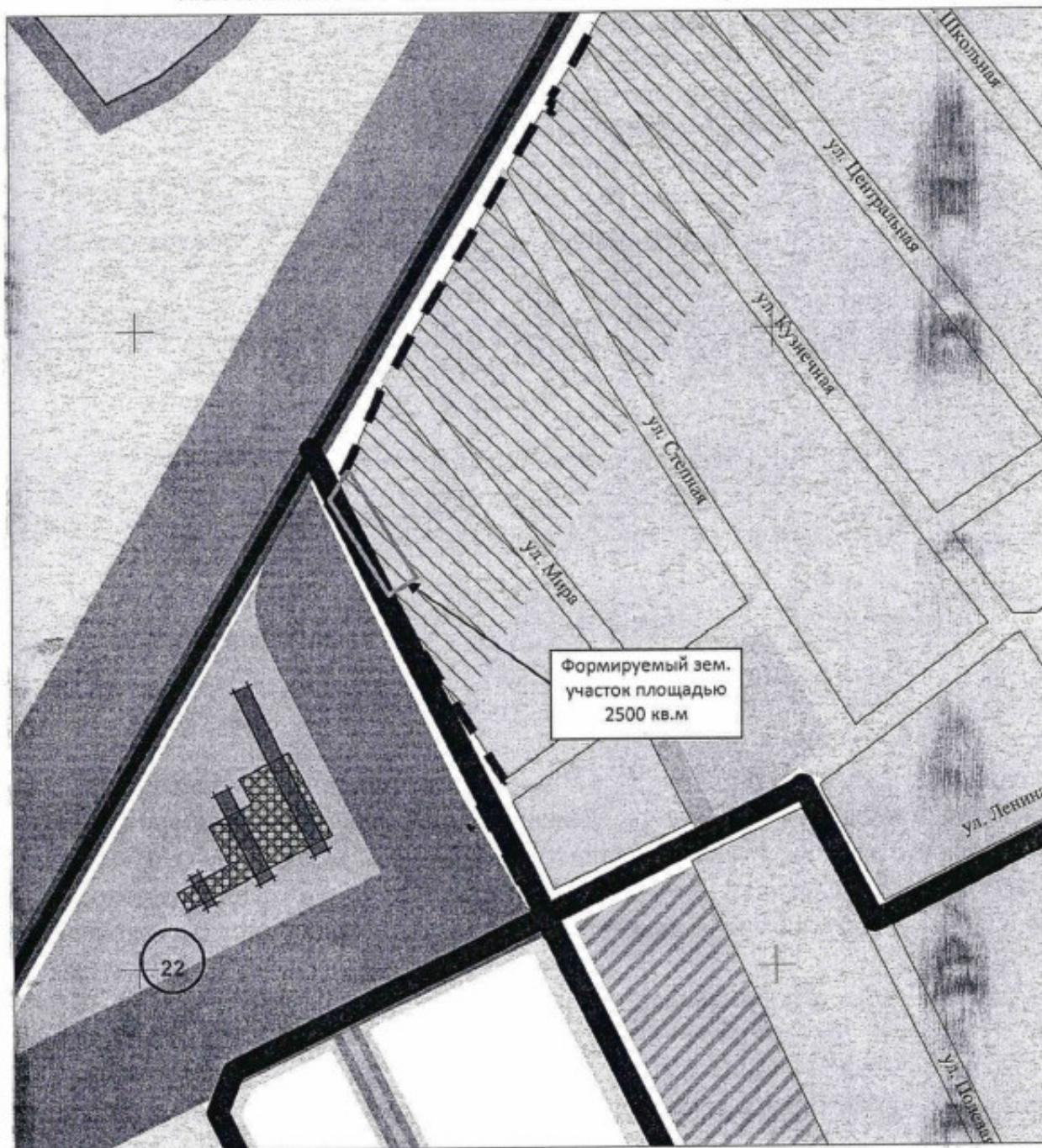
29 мая 2020 г.



Е.В. Перкин




С.В. Богданова

ВЫКОПИРОВКА ИЗ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА НОВОАЛЕКСЕЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ КУРГАНИНСКОГО РАЙОНА (п. Высокий)



Масштаб 1:5 000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	-	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками
	-	Главные улицы
	-	Автомобильная дорога федерального значения (подъезд к г. Майкопу)

Начальник управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор администрации МО Курганинский район

Главный специалист УАиГ администрации МО Курганинский район

29 мая 2020 г.



Е.В. Перкин

С.В. Богданова