



**УПРАВЛЕНИЕ
АРХИТЕКТУРЫ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
АДМИНИСТРАЦИИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ВЫСЕЛКОВСКИЙ РАЙОН**

353100, ст. Выселки, Краснодарский край,
ул. Ленина, 39

arhitektura@viselki.net

тел.: 76-0-79, факс: 73-5-78

№ б/н от «05» февраля 2024 г.

на № ____ от « ____ » _____ 2024 г.

И.Е.Вертегел,
ст. Выселки,
ул. Лунева, 75

С В Е Д Е Н И Я

информационной системы обеспечения градостроительной деятельности
муниципального образования Выселковский район

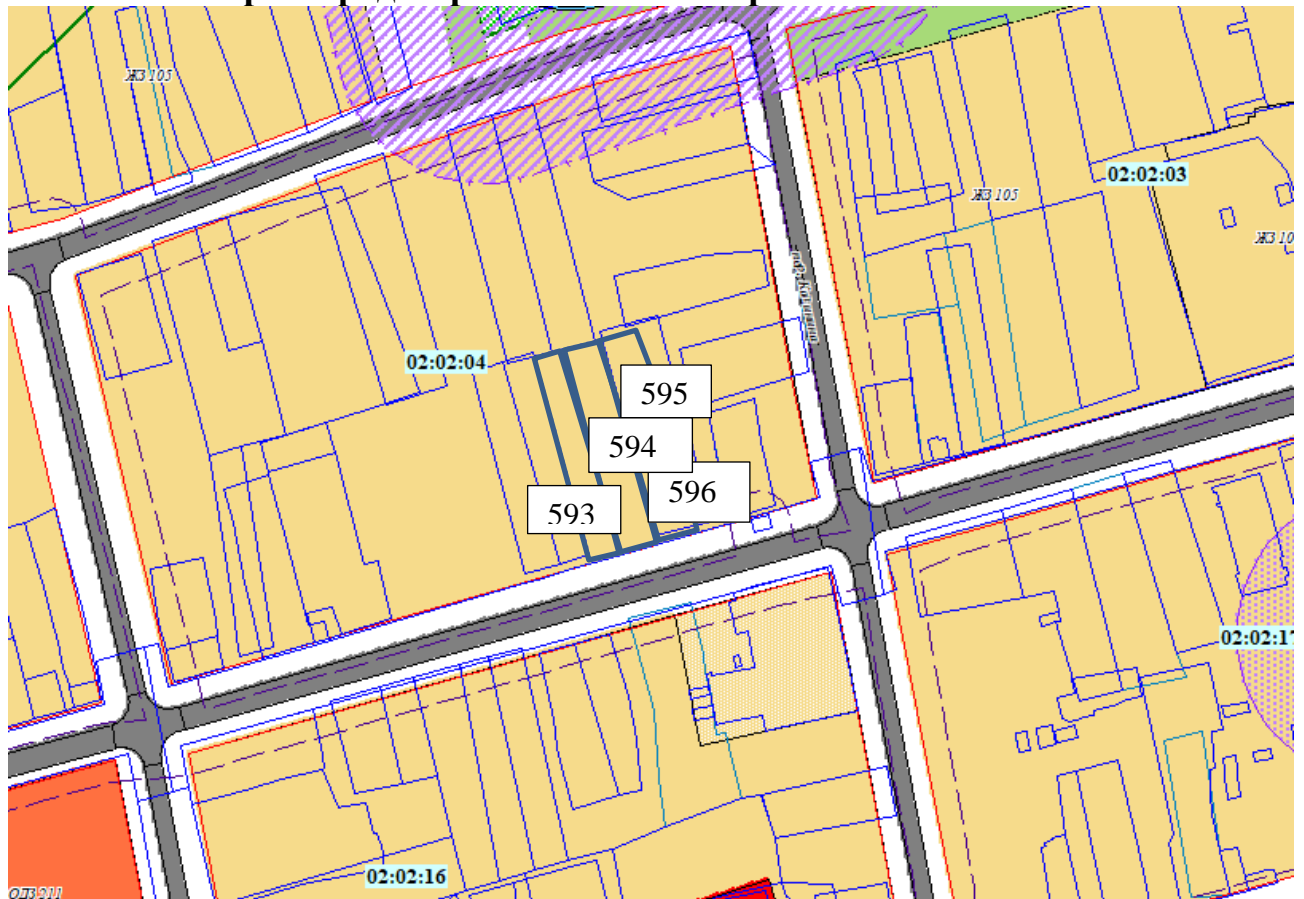
Настоящая копия документов, материалов подготовлена на основе действующих ресурсов и справочной информации информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Выселковского района по состоянию на 05 февраля 2024 года и действительны до следующих внесений изменений в «Правила землепользования и застройки Выселковского сельского поселения».

Раздел IV (Правил землепользования и застройки Выселковского сельского поселения Выселковского района Краснодарского края)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Выселковского сельского поселения Выселковского района Краснодарского края, утвержденными решением Совета муниципального образования Выселковский район очередной XLI сессией III созыва от 17 декабря 2019 года № 9-340, земельные участки с кадастровыми номерами 23:05:0602032:593, 23:05:0602032:594, 23:05:0602032:595, 23:05:0602032:596 находятся в зоне индивидуальной жилой застройки (ЖЗ 105).




Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный номер	Исполнитель	Подпись
УАиГ Администрации МО Выселковский район	IV	б/н	И.Н.Карпусенко	

Фрагмент Карты градостроительного зонирования ст. Выселки

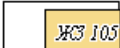


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

-  Испрашиваемый земельный участок
-  Граница планировочного элемента
-  Граница кадастрового плана земельного участка

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

-  Индивидуальной жилой застройки

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный номер	Исполнитель	Подпись
УАиГ Администрации МО Выселковский район	IV	б/н	И.Н.Карпусенко	

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Зона индивидуальной жилой застройки (ЖЗ 105)

Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка, параметры разрешенного использования земельного участка	Особые условия реализации регламента
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.	Не устанавливаются
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.	Не устанавливаются
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.	Не устанавливаются
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	Не устанавливаются
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)	Не устанавливаются
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)	Не устанавливаются
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1- 12.0.2	Не устанавливаются
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 устанавливаются
12.0.2	Благоустройство	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и	Не устанавливаются

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный номер	Исполнитель	Подпись
УАиГ Администрации МО Выселковский район	IV	б/н	И.Н.Карпусенко	

	территории	оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	
13.2	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	Не устанавливаются

1.1 Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
		предельные (Min и (или) Max) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Min отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	Max% застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Min Размер земельного участка – 500 кв. м. Max Размер земельного участка – 1500 кв. м.	Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома – 3 м. - Отступ от красной линии не менее 5 м. - В сложившейся застройке min отступ от красной линии принимается в соответствии со сложившимися местными традициями (по линии существующей застройки)	- Кол-во этажей – до 3 эт. - Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли- до 20 м. -Высота ограждения земельных участков – до 2,0 м.	- Max% застройки в границах земельного участка – 60 %. - Коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	Min Размер земельного участка – 500 кв. м. Max Размер земельного участка – 1500 кв. м.	Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома – 3 м. - Отступ от красной линии не менее 5 м. - В сложившейся застройке min отступ от красной линии принимается в соответствии со сложившимися местными традициями (по линии существующей застройки)	- Кол-во этажей – до 3 эт. - Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли- до 20 м. -Высота ограждения земельных участков – до 2,0 м.	- Max% застройки в границах земельного участка – 60 %. - Коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.
2.3	Блокированная жилая застройка	Min Размер земельного участка – 400 кв. м. Max Размер земельного участка – 800 кв. м.	Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома – 3 м. При этом Min отступы от границ земельных участков между автономными блоками внутри блокировки – 0м. - Отступ от красной линии не менее 5 м. - В сложившейся застройке min отступ от красной линии принимается в соответствии со сложившимися местными традициями (по линии существующей застройки)	- Кол-во этажей – до 3 эт. - Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли- до 20 м. -Высота ограждения земельных участков – до 2,0 м.	- Max% застройки в границах земельного участка – 60 %. - Коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.
3.1	Коммунальное обслуживание	Min Размер земельного участка – 4 кв. м. Max Размер земельного участка – 5000 кв. м.	Min отступы от границ смежных земельных участков – 3 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов);	Кол-во этажей не более 2; - Max высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м.	Max % застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов; Min % озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов. Не распространяются на линейные объекты
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Min Размер земельного участка – 4 кв. м. Max Размер земельного участка – 5000 кв. м.	Min отступы от границ смежных земельных участков – 3 м., от фронтальной границы участка – 5 м. (за исключением линейных объектов);	Кол-во этажей не более 2; - Max высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более 20 м.	Max % застройки в границах земельного участка – 60%, за исключением линейных объектов; Min % озеленения 10% от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный номер	Исполнитель	Подпись
УАиГ Администрации МО Выселковский район	IV	б/н	И.Н.Карпусенко	

		участка – 5000 кв. м.			Не распространяются на линейные объекты
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Min Размер земельного участка – 10 кв. м. Max Размер земельного участка – 5000 кв. м.	Min отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м, - В сложившейся застройке min отступ от красной линии принимается в соответствии со сложившимися местными традициями (по линии существующей застройке)	- Кол-во этажей – до 3 эт. - Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли- до 14 м. -Высота ограждения земельных участков – до 2,0 м.	- Max% застройки в границах земельного участка – 60%. - Min% озеленения - 15 % от площади земельного участка.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
12.0.2	Благоустройство территории	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.	Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
13.2	Ведение огородничества	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков 300 – 1500 кв. м.	Минимальный отступ хозяйственных построек от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м, При размещении хозяйственных построек 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 так же технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и правила.	Предельное количество надземных этажей – 1; -предельная высота до конька крыши – 8 м.	Максимальный процент занятия участка хозяйственными постройками – 30 %.

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет

3. Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код вида разреши	Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
------------------	-------------------	---	---

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный номер	Исполнитель	Подпись
УАиГ Администрации МО Высокковский район	IV	б/н	И.Н.Карпусенко	

ного использо вания	разрешенного использования земельного участка	согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Min отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	Мах % застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
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)	Min/Мах площадь земельного участка - 400-1000 кв. м.	Расстояние от границ смежного земельного участка до строения – 3 м. - Отступ от красной линии не менее 5 м. - В сложившейся застройке min отступ от красной линии принимается в соответствии со сложившимися местными традициями (по линии существующей застройке)	- Этажность – до 2 эт. - Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли- до 12 м. -Высота ограждения земельных участков – до 2,0 м.	- Мах% застройки в границах земельного участка – 60 %. - Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.
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)	Min/Мах площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно- деловой зоны 400 – 10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; Min размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м. Min длина стороны участка по уличному фронту регламентируется действующими строительными нормами и правилами и техническими регламентами.	Min отступ строений от красной линии участка или границ участка 5 метров: Min отступ от границ с соседними участками – 3 м,	Мах количество надземных этажей зданий – 2 Мах высота зданий – 12 м.	Мах% застройки в границах земельного участка – 60 %. Min% озеленения - 10% от площади земельного участка.
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Min/Мах площадь земельного участка - 400-1000 кв. м.	Расстояние от границ смежного земельного участка до строения – 3 м. - Отступ от красной линии не менее 5 м. - В сложившейся застройке min отступ от красной линии принимается в соответствии со сложившимися местными традициями (по линии существующей застройке)	- Этажность – до 2 эт. - Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли- до 12 м. -Высота ограждения земельных участков – до 2,0м.	- Мах% застройки в границах земельного участка – 60 %. - Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства	Min/Мах площадь земельного участка - 400-1000 кв. м.	Расстояние от границ смежного земельного участка до строения – 3 м.	- кол-во этажей – до 2 эт.	- Мах% застройки в границах земельного

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный номер	Исполнитель	Подпись
УАиГ Администрации МО Выселковский район	IV	б/н	И.Н.Карпусенко	

		мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)		- Отступ от красной линии не менее 5 м. - В сложившейся застройке min отступ от красной линии принимается в соответствии со сложившимися местными традициями (по линии существующей застройки)	- Высота с мансардным завершением до конька скатной кровли- до 12 м. -Высота ограждения земельных участков – до 2,0м.	участка – 60 %. - Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.
--	--	--	--	---	--	--

Предельная минимальная и максимальная площадь формируемых земельных участков с видами разрешенного использования:
для индивидуального жилищного строительства;
для ведения личного подсобного хозяйства Таблицы 3.

Таблица 3

№ п/п	Населенный пункт	Min размер земельного участка	Max размер земельного участка
1.	ст. Выселки	- 500 кв. м.	- 1500 кв. м
2.	с. Первомайское	- 500 кв. м.	- 3000 кв. м.
3.	х. Иногородне Малеваный	- 500 кв. м.	- 3000 кв. м.

При наличии утвержденной документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания территории) площадь земельных участков принимается согласно этих документов.
При разделе, объединении, перераспределении существующих земельных участков, с разрешенными видами использования:
для индивидуального жилищного строительства;
для ведения личного подсобного хозяйства, в том числе земельные участки с видом разрешенного использования - приусадебный участок личного подсобного хозяйства предельно минимальная и максимальная площадь земельных участков принимается согласно Таблицы 3.1.

Таблица 3.1

№ п/п	Наименование населенного пункта	Min Размер земельного участка	Max Размер земельного участка
1.	ст. Выселки	- 500 кв. м.	- 3000 кв. м
2.	с. Первомайское	- 500 кв. м.	- 5000 кв. м.
3.	х. Иногородне Малеваный	- 500 кв. м.	- 5000 кв. м.

При изменении вида разрешенного использования земельного участка (независимо от установленного вида разрешенного использования) на вид разрешенного использования Жилая застройка (ЖЗ 105) предельная минимальная и максимальная площадь земельного участка принимается согласно таблицы 3.2.

Таблица 3.2

№ п/п	Min Размер земельного участка	Max Размер земельного участка
1.	- 10 кв. м.	- 500 кв. м

При установлении (уточнении) границ земельных участков с ранее возникшим правом, а также, в случае отсутствия возможности установления площади земельного участка на котором расположен объект капитального строительства, принадлежащий заявителю (инициатору формирования земельного участка), минимальная площадь земельных участков принимается согласно таблицы 3.3

Таблица 3.3

№ п/п	Min Размер земельного участка	Max Размер земельного участка
1.	- 100 кв. м.	- 500 кв. м

- Предельная минимальная площадь формируемых или вновь образуемых земельных участков, предназначенных для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей – 600 кв. м.
Предельная максимальная площадь формируемых или вновь образуемых земельных участков, предназначенных для предоставления гражданам, имеющим трех и более детей – 5000 кв. м.
Объекты благоустройства, а также линейные объекты, необходимые для функционирования объектов капитального строительства, находящихся и (или) предполагаемых к размещению в какой-либо из территориальных зон, являются разрешенными видами использования для данной зоны.
Расстояние от площадок для сбора твердых бытовых отходов с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.

Общее количество контейнеров не более 5 шт.

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 так же технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и правила, указанные в таблице 4 и иные показатели, установленные настоящим Правилами.

Таблица 4

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный номер	Исполнитель	Подпись
УАиГ Администрации МО Выселковский район	IV	б/н	И.Н.Карпусенко	

Наименование объекта, от которого устанавливается min отступ	Наименование объекта, до которого устанавливается min отступ	Min отступ, м	Допустимые отклонения от min отступов
Красная линия улиц*	основное строение, сооружение	5	В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать по линии застройки, в соответствии с проектом планировки.
Красная линия проездов * ¹	вспомогательное строение, сооружение	3	В условиях тесной застройки допускается размещение гаража по красной линии при соблюдении технических регламентов. При этом запрещается устройство распашных ворот.
Граница соседнего участка	основное строение, сооружение	3 * ²	В условиях сложившейся застройки, реконструкция объектов капитального строительства допускается по линии сложившейся застройки в проекции выступающих частей здания
	вспомогательное строение, сооружение (хозяйственное)	1	Допускается блокировка на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.
	локальные очистные сооружения (септик, фильтрующий колодец)	4	
	ствол высокорослых деревьев	4	Собственник земельного участка, на котором расположены высокорослые, среднерослые деревья и кустарники должен не допускать захождения крон деревьев и ветвей кустарника на соседний земельный участок
	ствол среднерослых деревьев	2	
	кустарник	1	
Жилой дом (в том числе и на соседнем участке)	туалет (при отсутствии централизованной канализации)	12	
	до источника водоснабжения (колодца)	25	
	септик	5	
	фильтрующий колодец	8	
Окна жилого дома (в том числе и на соседнем участке)	основное, вспомогательное строение на соседнем участке (за исключением объектов указанных ниже)	6	

Красная линия до ее утверждения в составе проекта планировки принимается по границе территориальной зоны планировочного квартала со стороны улицы.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы соседнего земельного участка 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 до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.

Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее указанных в таблице 5.

Таблица 5

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	Овцы, козы	кролики	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Иные требования:

Минимальная ширина земельного участка по фронту улиц (проездов) для индивидуального жилого дома на одну семью – 12 м.

Процент озеленения:

– для основных видов разрешенного использования - не менее 30% от площади земельного участка;

- для условно разрешенных видов разрешенного использования - не менее 10% от площади земельного участка.

Скат крыши вспомогательных строений и сооружений, расположенных в 1 м от границы участка следует ориентировать на свой участок.

Предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 14 м.

Иные показатели застройки:

1. Расстояния измеряются от проекции выступающих частей здания.

2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный номер	Исполнитель	Подпись
УАиГ Администрации МО Выселковский район	IV	б/н	И.Н.Карпусенко	

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
4. Устройство ограждения, выполненное по меже между участками, должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.
- Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам допускается только сетчатым, решетчатым или смешанным высотой не выше 2 м при условии согласия всех совладельцев. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц, с максимально допустимой высотой ограждений - 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).
6. Изменение общего рельефа 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.
7. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.
8. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.
9. При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного 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 облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.
10. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.
11. Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.
12. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:
 - режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
 - режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
 - режиму зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;
 - режиму водоохраных зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
 - режиму зон затопления, подтопления и мероприятиям, определенным генеральным планом Выселковского сельского поселения Выселковского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
 - режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами, действующими на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

Земельные участки с ранее возникшим правом, площадь которых не соответствует как минимальной, так и максимальной площади земельных участков, установленной градостроительным регламентом данной территориальной зоны могут использоваться в соответствии с видом разрешенного использования, для данных земельных участков, возможно проведение работ, направленных на изменение вида разрешенного использования, а также установление (уточнение) границ земельного участка, при этом действие градостроительного регламента в части минимальной и максимальной площади земельного участка на такие участки не распространяется.

Исполняющий обязанности начальника
управления архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования Выселковский район

В.С. Галиулин

Изготовитель	Раздел документа	Регистрационный номер	Исполнитель	Подпись
УАиГ Администрации МО Выселковский район	IV	б/н	И.Н.Карпусенко	