Приложение №3

На запрос о предоставлении сведений из правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области для земельного участка с кадастровым номером 45:08:040224:166, расположенного по адресу: Курганская область, Кетовский район, c. Кетово, ул. Космонавтов, 44 И, сообщаем:

1. **Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.**

Установлен градостроительный регламент.

Земельный участок находится в территориальной зоне Ж-3

**Из правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области:**

### Статья 69. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для застройки территорий жилыми зданиями, встроено-пристроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания, общественного питания и торговли, в том числе:

**Ж-3. Зона многоквартирной секционной жилой застройки 2 – 5 этажей**

Территории, застроенные или планируемые к застройке многоквартирными секционными жилыми домами не выше 5-и этажей

Основные виды разрешенного использования:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

- среднеэтажная жилая застройка;

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;

- ведение огородничества;

- коммунальное обслуживание (размещение линейных объектов, в том числе воздушные линии электропередач напряжением ниже 35 кВ);

- земельные участки (территории) общего пользования.



*Размещение земельного участка*

#### Вспомогательные виды разрешенного использования, к основным видам разрешенного использования:

На земельном участке, предоставленном для малоэтажной многоквартирной жилой застройки:

- размещение объектов торгового, культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания во встроено-пристроенных помещениях и в первых этажах жилых домов (магазины, мастерские, ателье, парикмахерские, массажные кабинеты, малые гостиницы, аптеки, офисы, иные объекты обслуживания населения), если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы)

- размещение открытых автостоянок для постоянного хранения автомобилей из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;

- размещение индивидуальных гаражей;

- размещение иных вспомогательных сооружений;

- разведение декоративных деревьев;

- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

На земельном участке, предоставленном для среднеэтажная жилая застройка (не выше пяти надземных этажей):

- размещение объектов торгового, культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания во встроено-пристроенных помещениях и в первых этажах жилых домов (магазины, мастерские, ателье, парикмахерские, массажные кабинеты, малые гостиницы, аптеки, офисы, иные объекты обслуживания населения), если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы)

- размещение открытых автостоянок для постоянного хранения автомобилей из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру

- размещение иных вспомогательных сооружений;

- разведение декоративных деревьев;

- обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

На земельном участке, предоставленном для дошкольного, начального и среднего общего образования:

- размещение спортивных площадок;

- размещение площадок отдыха;

- размещение подсобных сооружений;

- размещение зеленых насаждения;

- размещение малых архитектурных форм.

На земельном участке, предоставленном для ведения огородничества:

- размещение хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции

- размещение сооружений, связанных с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур (парники, теплицы, оранжереи и т.д.);

- размещение подсобных сооружений;

- размещение скважин для забора воды, индивидуальных колодцев;

- размещение локальных (индивидуальных) очистных сооружений.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов надстройка мансардного этажа жилых домов, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения.

##### Условно разрешенные виды использования:

- банковская и страховая деятельность;

- коммунальное обслуживание (размещение зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

#### Вспомогательные виды разрешенного использования, к условно разрешенным видам использования:

На земельном участке, предоставленном для банковской и страховой деятельности:

- размещение автостоянок общественного назначения для временного хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами.;

- размещение подсобных сооружений;

- размещение зеленых насаждения;

- размещение малых архитектурных форм;

На земельном участке, предоставленном для коммунального обслуживания (размещение зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг):

- размещение автостоянок общественного назначения для временного хранения легкового автотранспорта в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами не более чем на 10 машиномест.

- размещение подсобных сооружений;

- размещение зеленых насаждения;

- размещение малых архитектурных форм;

##### Параметры основных, условно разрешённых и вспомогательных видов разрешенного использования:

Параметры основных, условно разрешенных и вспомогательных видов разрешенного использования применяются при соблюдении требований СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*)», СП 35-105-2002 «Свод правил Реконструкция городской застройки с учётом доступности для инвалидов и других мало мобильных групп населения», СП 35-102-2001 «Свод правил Жилая среда с планировочными элементами доступными инвалидам», СП 31-107-2004 Свод правил Архитектурно-планировочные решения многоквартирных жилых зданий, СП 31-102-99 Свод правил Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других мало мобильных групп посетителей, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», технических регламентов, в том числе Технического регламента пожарной безопасности (Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"), региональных нормативов градостроительного проектирования Курганской области.

1. Для основных видов разрешенного использования устанавливаются следующие предельные параметры:

| Вид разрешенного использования | Предельные параметры земельных участков | | | | | | Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м. | Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений, ед. | Максимальный процент\* | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| площадь земельного участка, (га) | | ширина земельных участков, (м) | | длина земельных участков, (м) | | застройки в границах земельного участка, % | плотности застройки участка % |
| минимальная | максимальная | минимальная | максимальная | минимальная | максимальная |
| малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 0,04 | 1,5 | 12 | 150 | 12 | 150 | 13,6 | 3 | 30 | 40 |
| среднеэтажная жилая застройка (не выше пяти надземных этажей) | 0,04 | 1,5 | 12 | 150 | 12 | 150 | 18 | 5 | 30 | 40 |
| дошкольное, начальное и среднее общее образование | 0,015 | 3,0 | 17 | 250 | 17 | 250 | 13,6 | 3 | 30 | 40 |
| коммунальное обслуживание (размещение линейных объектов, в том числе воздушные линии электропередач напряжением ниже 35 кВ) | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ |
| ведение огородничества | 0,02 | 0,15 | 2 | 70 | 2 | 70 | 6 | 1 | 10 | 10 |
| земельные участки (территории) общего пользования | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ | НПУ |

Примечание к таблице: - \*без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов

- НПУ – не подлежат установлению

1. Для условно разрешенных видов использования устанавливаются следующие предельные параметры:

| Вид разрешенного использования | Предельные параметры земельных участков | | | | | | Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м. | Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений, ед. | Максимальный процент\* | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| площадь земельного участка, (га) | | ширина земельных участков, (м) | | длина земельных участков, (м) | | застройки в границах земельного участка, % | плотности застройки участка % |
| минимальная | максимальная | минимальная | максимальная | минимальная | максимальная |
| банковская и страховая деятельность | 0,1 | 0,2 | 17 | 50 | 17 | 50 | 8 | 2 | 30 | 40 |
| коммунальное обслуживание (размещение зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 0,07 | 0,5 | 25 | 75 | 25 | 75 | 13,6 | 3 | 50 | 80 |

Примечание к таблице: - \*без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов

1. Для вспомогательных видов разрешенного использования устанавливаются следующие предельные параметры:

| Вид разрешенного использования | Максимальная площадь зданий, строений, сооружений, (м2) | Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений, ед. | Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м. |
| --- | --- | --- | --- |
| размещение объектов торгового, культурно-бытового, социального и коммунального обслуживания во встроено-пристроенных помещениях и в первых этажах жилых домов (магазины, мастерские, ателье, парикмахерские, массажные кабинеты, малые гостиницы, аптеки, офисы, иные объекты обслуживания населения), если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы) | НПУ | НПУ | НПУ |
| открытые стоянки | НПУ | НПУ | НПУ |
| индивидуальные гаражи | НПУ | НПУ | НПУ |
| сооружений, связанных с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур (парники, теплицы, оранжереи и т.д.) | НПУ | НПУ | НПУ |
| подсобные сооружения | НПУ | НПУ | 7 |
| локальные (индивидуальные) очистные сооружения | НПУ | НПУ | НПУ |
| скважины для забора воды, индивидуальные колодцы | НПУ | НПУ | НПУ |
| зеленые насаждения | НПУ | НПУ | НПУ |
| малые архитектурные формы | НПУ | НПУ | НПУ |
| разведение декоративных деревьев | НПУ | НПУ | НПУ |
| детские площадки | НПУ | НПУ | 7 |
| спортивные площадки | НПУ | НПУ | 7 |
| площадки отдыха | НПУ | НПУ | 7 |
| иные вспомогательные сооружения | НПУ | 1 | 7 |
| размещение хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | НПУ | 1 | 7 |
| размещение автостоянок общественного назначения для временного хранения легкового автотранспорта | 176 | НПУ | НПУ |

Примечание к таблице: - НПУ – не подлежат установлению

1. Устанавливаются следующие минимальные отступы от границ земельных участков и зданий, строений, сооружений:

- для земельных участков с видом разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка (не выше пяти надземных этажей), коммунальное обслуживание (размещение зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг):

1) Здания следует располагать с отступом от фронтальной границы участка (красной линии улиц).

По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

2) Расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.

3) Минимально допустимые расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2-3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа – не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

4) Минимально допустимые расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок следует принимать:

|  |  |
| --- | --- |
| Назначение площадок | Расстояние от окон жилых и общественных зданий, м. не менее |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 10 |
| Для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик \*) | 10 - 40 |
| Для хозяйственных целей | 20 |
| Для выгула собак | 40 |

\* Наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.

Открытые автостоянки и паркинги допускается размещать в жилых районах, микрорайонах (кварталах) при условии соблюдения санитарных разрывов от автостоянок до объектов, указанных в таблице:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты, до которых определяется разрыв | Расстояние, м, не менее | | | | |
| Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машиномест | | | | |
| 10 и менее | 11 - 50 | 51 - 100 | 101 - 300 | свыше 300 |
| Фасады жилых зданий и торцы с окнами | 10 | 15 | 25 | 35 | 50 |
| Торцы жилых зданий без окон | 10 | 10 | 15 | 25 | 35 |
| Общественные здания | 10 | 10 | 15 | 25 | 50 |
| Территории школ, детских учреждений, учреждений начального и среднего профессионального образования, площадок отдыха, игр и спорта, детских | 25 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | 25 | 50 | по расчету | по расчету | по расчету |

Примечания:

а) Разрыв от наземных автостоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

б) В случае размещения на смежных участках нескольких автостоянок (открытых площадок), расположенных с разрывом между ними, не превышающим 25 метров, расстояние от этих автостоянок до жилых домов и других зданий следует принимать с учетом общего количества машиномест на всех автостоянках, но во всех случаях не допуская размещения во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машиномест.

в) Разрывы, приведенные в таблице, могут приниматься с учетом интерполяции.

6) Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м.

5) 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.

6) От трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов следует принимать не менее 10 м. От края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 м.

- для ведения огородничества:

1) Расстояние от внешних стен некапитального жилого строения до фронтальной границы участка (красной линии улиц) до должно быть не менее 5 метров (до красной линии проезда - не менее 3 м), до ограждения участка – не менее 4,5 м.

2) Расстояние между боковой границей участка (не прилегающей к красной линии) и основным строением - минимум 3 метра.

3) Расстояние между границей участка со стороны ввода инженерных сетей и основным строением – не менее 6 метров.

4) До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от некапитального жилого строения - 3 метров;

- от других построек - 1 метров;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 метров;

- стволов среднерослых деревьев - 2 метров;

- от кустарника - 1 метров.

5) Хозяйственные постройки на земельном участке располагаются с отступом:

от красных линий улиц и проездов - минимум 5 метров.

от границы соседнего земельного участка - минимум 4 метра;

от стволов высокорослых деревьев - минимум 4 метра;

от стволов среднерослых деревьев - минимум 2 метра;

от кустарника - минимум 1 метр.

1. Для земельных участков с видом разрешенного использования: коммунальное обслуживание (размещение линейных объектов, в том числе воздушные линии электропередач напряжением ниже 35 кВ); земельные участки (территории) общего пользования, минимальные отступы от границ земельных участков и зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.
2. При осуществлении нового строительства допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом соблюдения требований противопожарной безопасности. Блокированные хозяйственные постройки могут составлять группы, в каждой из которых может находиться не более 30 блоков.
3. Площадь застройки блокированных построек не должна превышать 800 кв. м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.
4. Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.
5. Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома.
6. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок размещать со стороны улиц не допускается.
7. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения - не более 1,2 метра. С иных сторон участка – не более 2-х метров.
8. Расстояние от общих мусоросборников до окон жилых домов, до границ участков детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м., но не более 100 м до входа на территорию участка жилого дома.
9. Размещение и размеры общих игровых и спортивные площадок принимать в соответствии с СП 30-102-99 "Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства", СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*)», СП 35-105-2002 «Свод правил Реконструкция городской застройки с учётом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения».
10. Удельный вес озеленённых участков территорий малоэтажной жилой застройки в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами индивидуального и блокированного типа составляет не менее 25 %.
11. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| Площадки | Удельные размеры площадок, кв. м/чел. |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 |
| Для хозяйственных целей и выгула собак | 0,3 |
| Для стоянки автомобилей | 0,8 |

1. При этом площадь озелененной территории участка многоквартирной застройки жилой зоны должна составлять не менее 6 кв.м. на 1 человека площади территории участка.
2. Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50% от нормы озеленения, в том числе:

- для центральной реконструируемой части - не менее 75%;

- для периферийных районов - 125%.

1. Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями Технического регламента пожарной безопасности (Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"), СП 31-107-2004, СП 31-102-99, СНиП 21-02-99\*, ППБ 01-03, в том числе:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;

- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;

- самостоятельные шахты для вентиляции;

- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками.

1. Доля нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.
2. В жилых зданиях не допускается размещение объектов, оказывающих вредное воздействие на человека, в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
3. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах жилых многоквартирных домов, выходящих на улицу, или пристраиваются к ним при условиях, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и мест временного хранения автомашин достаточно.
4. **Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается**

|  |
| --- |
| Решение Кетовской районной Думы от 25.07.2018 г. № 324 |
| (наименование представительного органа местного самоуправления, |
| «Об утверждении Правил землепользования и застройки Кетовского сельсовета Кетовского района Курганской области» |
| реквизиты акта об утверждении правил) |

Начальник отдела

архитектуры и градостроительства С.С. Влеско

Белобородова О.С.

(35231)2-37-17