

ИПАТОВСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЕСТНИК

№ 13 (1050)
14 февраля
2025 года

Газета Думы Ипатовского муниципального округа Ставропольского края и администрации Ипатовского муниципального округа Ставропольского края

Продолжение текста постановления администрации Ипатовского муниципального округа Ставропольского края от 10 февраля 2025 г. № 121 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ипатовского муниципального округа Ставропольского края»

Таблица 32.1.4

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Примечания
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		Размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии с СП 30-101-98 и Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края. В случае, если объект недвижимости (строение) существует до принятия правил землепользования и застройки и увеличение земельного участка до минимального размера невозможно в связи с реально сложившейся ситуацией на местности и плотностью застройки, то минимальный размер участка соответствует сложившейся площади земельного участка.
для блокированных жилых домов (из расчета на один блок)	100-400 м² (включая площадь застройки)	
для других видов разрешенного использования	500-1500 м²	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:		
для размещения жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;	3 м	Параметр измеряется с учетом выступающей части здания (крыльцо, балкон и др. при наличии).
для блокированного жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.3		В случае реконструкции объекта, при отсутствии обременений, ограничений – по линии сложившейся застройки. В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров.
для иных зданий, строений, сооружений	1 м	Параметр измеряется с учетом выступающей части здания (крыльцо, балкон и др. при наличии). В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров.
гаража, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, для блокированного жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.3, со стороны улично-дорожной сети	не подлежит установлению	

Предельное количество надземных этажей	не более 3 этажей	Включая мансардный этаж
Предельная высота зданий до верха кровли	не более 20 м	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
для блокированных жилых домов и для индивидуальных жилых домов	60%	
для прочих объектов капитального строительства	по расчету, но не более 80 %	
Иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседнем земельном участке	не менее 6 м	
Расстояния до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым требованиям должны быть		
от индивидуального, усадебного, блокированного дома	не менее 3 м	
от постройки для содержания скота и птицы	не менее 4 м	
от стволов высокорослых деревьев	не менее 4 м	В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров.
от стволов среднерослых деревьев	не менее 2 м	
от кустарника	не менее 1 м	
Минимальные расстояния между жилыми зданиями:		
для жилых зданий высотой 2-3 этажа	не менее 15 м	
между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат	не менее 10 м	
Расстояние от красных линий улиц для нового возводимого жилого дома	не менее 3 м	
Коэффициент застройки	не более 0,4-0,5	При размерах придомовых земельных участков от 100 до 200 м ²
Коэффициент плотности застройки	не более 1,2	При размерах придомовых земельных участков менее 100 м ²
Расстояние от окон жилых комнат до помещений для скота и птицы: одиночных или двойных;	не менее 15 м	п. 1.7.12 Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края
до 8 блоков;	не менее 25 м	
от 8 до 30 блоков.	не менее 50 м	
Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов	не менее 5 м	
Расстояние до уличного туалета, выгребной ямы:		

от жилого дома, погреба или детской площадки, в том числе расположенных на соседнем участке	не менее 12 м	
от источника питьевой воды, в том числе расположенного на соседнем участке	не менее 8 м	
Удельный вес озеленённых территорий	не менее 25% жилого района	
Площадь земельного участка для отдельно стоящих гаражей и автостоянок закрытого типа, для хранения индивидуального транспортного средства	не менее 20 м ² на 1 машино-место	
Размер земельного участка под торговый павильон	до 50 м ²	
Магазины ритуальных товаров и предприятия по оказанию ритуальных услуг запрещено размещать на центральных улицах населенного пункта; не запрещено размещать на границах жилой застройки.		
Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.) – п. 4.10, 4.11 «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».		
При необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства руководствоваться ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.		
Запрещено размещение антенно-мачтовых сооружений на землях или земельных участках в радиусе пятидесяти метров от:		
– жилых домов, земельные участки под которыми не образованы (границы земельных участков подлежат уточнению), – границ земельных участков, на которых расположены жилые дома, здания дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, объекты здравоохранения.		

Статья 32.2. Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Основные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-2

Таблица 32.2.1

код классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, 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 гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха

2.4	Передвижное жилье	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы), в том числе с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования
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)
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
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
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

Условно-разрешенные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-2

Таблица 32.2.2

код классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
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
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
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)
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 ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
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)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков зоны Ж-2

Таблица 32.2.3

код классификатора	наименование вида разрешенного использования	описание вида разрешенного использования
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 кодами 2.7.2, 4.9

Таблица 32.2.4

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Примечания
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		Размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии с СП 30-101-98 и Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края. В случае, если объект недвижимости (строение) существует до принятия правил землепользования и застройки и увеличение земельного участка до минимального размера невозможно в связи с реально сложившейся ситуацией на местности и плотностью застройки, то минимальный размер участка соответствует сложившейся площади земельного участка.
для блокированных жилых домов (из расчета на один блок)	100-400 м ² (включая площадь застройки)	
для других видов разрешенного строительства	100-1200 м ²	Параметр измеряется с учетом выступающей части здания (крыльцо, балкон и др. при наличии). В случае реконструкции объекта, при отсутствии обременений, ограничений – по линии сложившейся застройки. Включая мансардный этаж
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1 м	
Предельное количество надземных этажей	не более 4 этажей	
Предельная высота зданий до верха кровли	не более 20 м	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		
для блокированных жилых домов и для индивидуальных жилых домов	60%	
для прочих объектов капитального строительства	по расчету, но не более 80 %	

Иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседнем земельном участке	не менее 6 м	
Расстояния до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым требованиям должны быть		
от блокированного дома	не менее 3 м	
от постройки для содержания скота и птицы	не менее 4 м	
от других построек (бани, автостоянки и др.)	не менее высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м	В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров.
от стволов высокорослых деревьев	не менее 4 м	
от стволов среднерослых деревьев	не менее 2 м	
от кустарника	не менее 1 м	
Минимальные расстояния между жилыми зданиями:		
для жилых зданий высотой 2-3 этажа	не менее 15 м	
между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат	не менее 10 м	
Расстояние от красных линий улиц для нового возводимого жилого дома	не менее 3 м	
Коэффициент застройки	не более 0,4 - 0,5	При размерах приквартирных земельных участков от 100 до 200 м ²
Коэффициент плотности застройки	не более 1,2	При размерах приквартирных земельных участков менее 100 м ²
Расстояние от окон жилых комнат до помещений для скота и птицы:		
одиночных или двойных;	не менее 15 м	п. 1.7.12 Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края
до 8 блоков;	не менее 25 м	
от 8 до 30 блоков.	не менее 50 м	
Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов	не менее 5 м	
Расстояние до уличного туалета, выгребной ямы:		
от жилого дома, погреба или детской площадки, в том числе расположенных на соседнем участке	не менее 12 м	
от источника питьевой воды, в том числе расположенного на соседнем участке	не менее 8 м	
Удельный вес озеленённых территорий	не менее 25% жилого района	
Площадь земельного участка для отдельно стоящих гаражей и автостоянок закрытого типа, для хранения индивидуального транспортного средства	не менее 20 м ² на 1 машино-место	
Размер земельного участка под торговый павильон	до 30 м ²	

Магазины ритуальных товаров и предприятия по оказанию ритуальных услуг запрещено размещать на центральных улицах населенного пункта; не запрещено размещать на границах жилой застройки.

Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.) – п. 4.10, 4.11 «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

При необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства руководствоваться ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Запрещено размещение антенно-мачтовых сооружений на землях или земельных участках в радиусе пятидесяти метров от:

- жилых домов, земельные участки под которыми не образованы (границы земельных участков подлежат уточнению),
- границ земельных участков, на которых расположены жилые дома, здания дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, объекты здравоохранения.

Статья 32.3. Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Основные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-3

Таблица 32.3.1

код класс ифика тора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
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)
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
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
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

Условно-разрешенные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-3

Таблица 32.3.2

код классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
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
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7
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)
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 ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли

4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
05.01.2003	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков зоны Ж-3

Таблица 32.3.3

код классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
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 кодами 2.7.2, 4.9

Таблица 32.3.4

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Примечания
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне	по расчету, но не более 80 %	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1 м	
Предельное количество надземных этажей	8	
Предельная высота зданий	35 м	

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседнем земельном участке

не менее 6 м

Расстояния до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым требованиям должны быть:

от индивидуального, усадебного, блокированного дома

не менее 3 м

В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров.

от постройки для содержания скота и птицы	не менее 4 м	
от других построек (бани, автостоянки и др.)	не менее высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м	
от стволов высокорослых деревьев	не менее 4 м	
от стволов среднерослых деревьев	не менее 2 м	
от кустарника	не менее 1 м	
Минимальные расстояния между жилыми зданиями:		
для жилых зданий высотой 2-3 этажа	не менее 15 м	
между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат	не менее 10 м	
Расстояние от красных линий улиц для нового возводимого жилого дома	не менее 3 м	
Отступ от красных линий для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях	не менее 25 м	В реконструируемых кварталах – не менее 15 м
Расстояние от проезда автотранспорта из гаражей всех типов и открытых автостоянок до нормируемых объектов (жилые дома, общественные здания, школы, детские дошкольные учреждения, лечебно-профилактические учреждения)	не менее 7 м	
Размеры земельного участка одноэтажного гаража на одно машино-место	не более 30 м ²	п. 11.37 СП 42.13330.2016 Земельный участок под размещение гаража не может быть смежным с территорией, на которой находятся детские игровые и спортивные площадки. Правилами устанавливается запрет на размещение временных гаражей («Ракушка», «Пенал» и другие)
Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона	не более 25%	
Площадь, занимаемая объектами обслуживания периодического спроса	не более 15% территории планировочной единицы данной зоны	
Магазины ритуальных товаров и предприятия по оказанию ритуальных услуг запрещено размещать на центральных улицах населенного пункта; не запрещено размещать на границах жилой застройки.		
Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.) – п. 4.10, 4.11 «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».		
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 градостроительные и строительные нормы и правила.		
При необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства руководствоваться ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.		
Запрещено размещение антенно-мачтовых сооружений на землях или земельных участках в радиусе пятидесяти метров от:		
– жилых домов, земельные участки под которыми не образованы (границы земельных участков подлежат уточнению),		
– границ земельных участков, на которых расположены жилые дома, здания дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, объекты здравоохранения.		

Статья 32.4. Ж-4. Зона жилой застройки иных видов

Основные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-4

Таблица 32.4.1

код классифика- тора	наименование вида разрешён- ного использования	описание вида разрешённого использования
2.1	Для индивидуального жилищ- ного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надзем- ных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, пред- назначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, свя- занных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяй- ственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяй- ственных построек
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортив- ных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов об- служивания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквар- тирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земель- ный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного ис- пользования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с со- седними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из ко- торых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, рас- положен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; разме- щение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооруже- ний; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоя- нок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, при- строенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объ- ектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, на- сосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализа- ций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и ава- рийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)

4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
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
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
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

Условно-разрешенные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-4

Таблица 32.4.2

код классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки)
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 ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других транспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
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)

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков зоны Ж-4

Таблица 32.4.3

код классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
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 кодами 2.7.2, 4.9

Таблица 32.4.4

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства		Примечания
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		Размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии с СП 30-101-98 и Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края. В случае, если объект недвижимости (строение) существует до принятия правил землепользования и застройки и увеличение земельного участка до минимального размера невозможно в связи с реально сложившейся ситуацией на местности и плотностью застройки, то минимальный размер участка соответствует сложившейся площади земельного участка.
для индивидуальной жилой застройки	500-1500 м ²	
для блокированных жилых домов (из расчета на один блок)	100-400 м ² (включая площадь застройки)	
для других видов разрешенного строительства	не подлежит установлению	

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

для блокированных жилых домов и для индивидуальных жилых домов

60%

для прочих объектов капитального строительства

по расчету, но не более 80 %

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

[для размещения жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;](#)

[для блокированного жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.3](#)

3 м

Параметр измеряется с учетом выступающей части здания (крыльцо, балкон и др. при наличии).

В случае реконструкции объекта, при отсутствии обременений, ограничений – по линии сложившейся застройки.

В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров.

для иных зданий, строений, сооружений

1 м

Параметр измеряется с учетом выступающей части здания (крыльцо, балкон и др. при наличии).

В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров.

[гаража, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, для блокированного жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.3, со стороны улично-дорожной сети](#)

не подлежит установлению

Предельное количество надземных этажей

8

Предельная высота зданий

35 м

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседнем земельном участке

не менее 6 м

В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров.

Расстояния до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым требованиям должны быть:

от индивидуального, усадебного, блокированного дома	не менее 3 м
от постройки для содержания скота и птицы	не менее 4 м
от стволов высокорослых деревьев	не менее 4 м
от стволов среднерослых деревьев	не менее 2 м
от кустарника	не менее 1 м

Минимальные расстояния между жилыми зданиями:

для жилых зданий высотой 2-3 этажа	не менее 15 м
между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат	не менее 10 м

Расстояние от красных линий улиц для нового возводимого жилого дома

не менее 3 м

Отступ от красных линий для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях

не менее 25 м

в реконструируемых кварталах – не менее пятнадцати метров

Расстояние от проезда автотранспорта из гаражей всех типов и открытых автостоянок до нормируемых объектов (жилые дома, общественные здания, школы, детские дошкольные учреждения, лечебно-профилактические учреждения)

не менее 7 м

Размеры земельного участка одноэтажного гаража на одно машино-место

не более 30 м²

п. 11.37 СП 42.13330.2016

Земельный участок под размещение гаража не может быть смежным с территорией, на которой находятся детские игровые и спортивные площадки

Правилами устанавливается запрет на размещение временных гаражей («Ракушка», «Пенал» и другие)

Расстояние до уличного туалета, выгребной ямы:

от жилого дома, погреба или детской площадки, в том числе расположенных на соседнем участке

не менее 12 м

от источника питьевой воды, в том числе расположенного на соседнем участке

не менее 8 м

Продолжение текста постановления администрации Ипатовского муниципального округа Ставропольского края от 10 февраля 2025 г. № 121 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ипатовского муниципального округа Ставропольского края» читайте в следующем номере газеты «Ипатовский информационный вестник»

Учредители: Дума Ипатовского муниципального округа Ставропольского края и администрация Ипатовского муниципального округа Ставропольского края. Адрес: 356630, г. Ипатово, ул. Ленина, 116. тел. (86542-7-10-60). Отпечатано в ООО «Ипатовская типография», адрес: 356630, Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Орджоникидзе, 95, тираж 40 экз. Отв. за выпуск аппарат Думы Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, 7-10-60