

# РЕШЕНИЕ

## СОВЕТА ВОЗДВИЖЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КУРГАНИНСКОГО РАЙОНА

от 21.11.2016

№ 118

станция Воздвиженская

### О внесении изменений в решение Совета Воздвиженского сельского поселения Курганинского района от 17 декабря 2013 года № 245 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района»

В соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава Воздвиженского сельского поселения Курганинского района, зарегистрированным Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Краснодарскому краю от 13 июля 2016 года № RU 235173032016001, протокола публичных слушаний № 1, проведенных 10 ноября 2016 года, заключения о результатах публичных слушаний от 15 ноября 2016 года, Совет Воздвиженского сельского поселения Курганинского района р е ш и л:

1. Внести изменения в решение Совета Воздвиженского сельского поселения Курганинского района от 17 декабря 2013 года № 245 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района» (далее – Правила) следующие изменения:

1) статья 35 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах» во все виды территориальных зон на территории Воздвиженского сельского поселения внести дополнения в предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства (приложение № 1);

2) статья 35 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах» резервную зону с приоритетным размещением жилой застройки (Ж- Р) дополнить видами разрешенного использования земельного участка (приложение №2);

2. Администрации Воздвиженского сельского поселения Курганинского района обеспечить:

1) размещение изменений в Правила в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования в сети «Интернет» в течении десяти дней со дня их утверждения;

2) предоставление изменений в Правила главе муниципального образования Курганинский район для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, в течении семи дней со дня их утверждения;

3) предоставление изменений в Правила, в департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, в течении двух недель со дня их утверждения.

3. Опубликовать настоящего решение, с приложениями в периодическом печатном средстве массовой информации органов местного самоуправления «Вестник органов местного самоуправления Воздвиженского сельского поселения Курганинского района» и разместить на официальном сайте администрации Воздвиженского сельского поселения Курганинского района в сети «Интернет».

4. Контроль за выполнением настоящего решения оставляю за собой.

5. Решение вступает в силу со дня его опубликования.

Председатель Совета



А.С. Скисова

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

УТВЕРЖДЕНО  
решением Совета  
Воздвиженского сельского  
поселения  
от 21.11.2016 № 118

**В зоне Ж (зона индивидуальной жилой застройки) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

- 1) минимальная площадь земельных участков (за исключением индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства) – 10 кв.м;
- 2) максимальная площадь земельных участков (за исключением индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства) – 25 000 кв.м.;
- 3) максимальный процент застройки участка (за исключением индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства) – 60 %
- 4) минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%;
- 5) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) - 3 м, от красной линии проездов - 3 м либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации).

**В зоне Ж – СМ (зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

- 1) минимальная площадь земельных участков, отводимых под среднеэтажную многоквартирную жилую застройку – 600 кв.м;
- 2) максимальная площадь земельного участка, отводимых под среднеэтажную многоквартирную жилую застройку – 2500 кв.м.
- 3) минимальная площадь земельных участков (за исключением среднеэтажной многоквартирной жилой застройки) – 10 кв.м;
- 4) максимальная площадь земельных участков (за исключением среднеэтажной многоквартирной жилой застройки) – 30 000 кв.м.
- 5) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 6) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) - 3 м, от красной линии проездов - 3 м либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации).

В районах сложившейся застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий объекты могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы (в пределах квартала), если она совпадает или не выходит за границу красной линии;

7) до границы соседнего земельного участка расстояние от объекта капитального строительства должно быть не менее 3,0 м. Расстояния должны быть увеличены на величину выступающих частей зданий или их проекции на землю, в случае расположения последних в верхних этажах, если выступ этих элементов от плоскости стены здания составляет более 50 см.

8) максимальная высота зданий от уровня земли до верха крыши – 14 м;  
исключение

шпили, башни, флагштоки – без ограничения; для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской крыши – 4,0м, до конька скатной кровли – не более 7,0м;

9) минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

**В зоне Ж - Р (резервная зона с приоритетным размещением жилой застройки) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

1) минимальная площадь земельных участков, отводимых под индивидуальное жилищное строительство (для размещения домов индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства) – 600 кв.м;

2) максимальная площадь земельного участка, отводимого для индивидуального жилищного строительства (для размещения домов индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства) – 2500 кв.м.

3) минимальная площадь земельных участков (за исключением индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства) – 10 кв.м;

4) максимальная площадь земельных участков (за исключением индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства) – 25 000 кв.м.

5) минимальная площадь земельного участка для объектов торговли и обслуживания – 100 кв.м.;

6) максимальная площадь земельного участка для объектов торговли и обслуживания – 400 кв.м.;

7) максимальный процент застройки участка - 60%;

8) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) - 3 м, от красной линии проездов - 3 м либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации); минимальный отступ строений (объектов индивидуального жилищного строительства): индивидуальных жилых домов - от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) - 3 м, хозяйственных построек - от красных линий улиц и проездов - 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения. В районах сложившейся усадебной застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий, жилые дома могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы, если она совпадает или не выходит за границу красной линии.

Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус, входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка;

9) до границы соседнего земельного участка расстояние от объекта капитального строительства должно быть не менее 3,0 м.; расстояние по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 метра, допускается уменьшение расстояния до 1 м., при условии согласия собственника соседнего земельного участка; от постройки для содержания скота и птицы - 4 метра; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 метр; от стволов высокорослых деревьев - 4 метра; среднерослых - 2 метра; от кустарника - 1 метр.

10) максимальное количество этажей зданий - 3;

11) максимальная высота зданий от уровня земли до верха крыши - 14 м; исключение

шпили, башни, флагштоки - без ограничения; для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской крыши - 4,0м, до конька скатной кровли - не более 7,0м;

12) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;

13) минимальный процент озеленения для всех видов использования - 20%.

**В общественно - деловых и коммерческих зонах - Ц - 1 (зона обслуживания и деловой активности) и Ц - 2 (зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

1) минимальная площадь земельного участка - 10 кв.м.;

2) максимальная площадь земельного участка, предоставляемого для объектов общественно-делового и коммерческого назначения - 10 000 кв.м.;

3) максимальная площадь земельных участков (за исключением объектов общественно-делового и коммерческого назначения) – 25 000 кв.м.;

4) минимальная площадь земельного участка для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения – 1 кв.м.;

5) минимальная площадь земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг – 1 кв.м.;

б) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) - 3 м, от красной линии проездов - 3 м либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

7) максимальное количество этажей зданий – 3;

8) максимальная высота зданий от уровня земли до верха крыши – 14 м;

исключение

шпили, башни, флагштоки – без ограничения; для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской крыши – 4,0м, до конька скатной кровли – не более 7,0м;

9) минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м.;

10) максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

11) минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

**В специальных обслуживающих зонах – ЦЗ (зона учреждений здравоохранения), ЦУ (зона высших, средних учебных заведений, детских дошкольных учреждений), ЦС (зона спортивных сооружений), ЦР (зона объектов религиозного назначения) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

для всех видов разрешенного использования земельного участка:

1) минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м.;

2) максимальная площадь земельных участков – 25 000 кв.м.;

3) минимальная площадь земельного участка для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения – 1 кв.м.;

4) минимальная площадь земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг – 1 кв.м.;

5) максимальное количество этажей зданий – 3;

б) максимальная высота зданий от уровня земли до верха крыши – 13,6м;

исключение

шпили, башни, флагштоки – без ограничения; для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской крыши – 4,0м, до конька скатной кровли – не более 7,0м;

7) минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 3 м.;

8) минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м.;

9) максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

10) минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

**В производственных зонах – П-1 (зона предприятий, производств и объектов II – III класса опасности), П- 2 (зона предприятий, производств и объектов IV – V класса опасности) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

для всех видов разрешенного использования земельного участка:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м;
- 2) максимальная площадь земельных участков – 50 000 кв.м.;
- 3) минимальная площадь земельного участка для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения – 1 кв.м.;
- 4) минимальная площадь земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг – 1 кв.м.;
- 5) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 6) максимальная высота зданий от уровня земли до верха крыши – 14 м; исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничения; для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской крыши – 4,0м, до конька скатной кровли – не более 7,0м;
- 7) минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 3 м.;
- 8) минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м.;
- 9) максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
- 10) минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

**В зонах объектов инженерной и транспортной инфраструктуры – ИТ-1 (зона объектов инженерной инфраструктуры), ИТ-2 (зона объектов транспортной инфраструктуры) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

для всех видов разрешенного использования земельного участка:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 1 кв.м;
- 2) максимальная площадь земельных участков – 50 000 кв.м.;
- 3) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха крыши – 13,6м; исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничения; для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской крыши – 4,0м, до конька скатной кровли – не более 7,0м;
- 5) минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 3 м., в условиях сложившейся застройки допускается размещение по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка при условии согласования с органами местного самоуправления;
- 6) минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м.;
- 7) максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;

**В зоне СХ - 1 (зона сельскохозяйственного использования) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

- 1) минимальная площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования - 300 кв.м.;
- 2) максимальная площадь земельных участков предназначенных для сельскохозяйственного использования – 30 000 кв.м.;
- 3) минимальная площадь для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения - 1 кв. м.;
- 4) минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 3 м.;
- 5) минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м.;
- 6) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 7) максимальная высота зданий – 14 м.

**В зоне Р (зона рекреационного назначения) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

для всех видов разрешенного использования земельного участка:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м.;
- 2) максимальная площадь земельных участков – 30 000 кв.м.;
- 3) минимальная площадь для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения - 1 кв. м.;
- 4) минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг – 1 кв.м.;
- 5) минимальный отступ строений от красной линии участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 3 м.;
- 6) минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м.;
- 7) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 8) максимальная высота зданий – 14 м.
- 9) максимальный процент застройки земельного участка – 60 %.

**Зону Л (зона естественного леса) дополнить предельными параметрами земельных участков и разрешенного строительства**

для всех видов разрешенного использования земельного участка:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 500 кв.м.;
- 2) максимальная площадь земельных участков – 500 000 кв.м.;

**В зонах специального назначения – СН-1 (зона кладбища), СН-2 (зона размещения отходов потребления) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

для всех видов разрешенного использования земельного участка:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м.;
- 2) максимальная площадь земельных участков – 100 000 кв.м.;



- 3) минимальная площадь для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения - 1 кв. м.;
- 4) минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг – 1 кв.м.;
- 5) максимальное количество этажей зданий - 2;
- 6) максимальная высота зданий – 11 м.;
- 7) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) - 3 м, от красной линии проездов - 3 м либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации).
- 8) минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м.;
- 9) максимальный процент застройки земельного участка – 10 %;
- 10) минимальный процент озеленения земельного участка – 30 %;

**В зоне В (зона режимных территорий) предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства дополнить пунктами следующего содержания:**

для всех видов разрешенного использования земельного участка:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 10 кв.м;
- 2) максимальная площадь земельных участков – 30 000 кв.м.
- 4) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 5) минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) - 3 м, от красной линии проездов - 3 м либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации). В районах сложившейся застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий объекты могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы (в пределах квартала), если она совпадает или не выходит за границу красной линии.
- 6) До границы соседнего земельного участка расстояние от объекта капитального строительства должно быть не менее 3,0 м. Расстояния должны быть увеличены на величину выступающих частей зданий или их проекции на землю, в случае расположения последних в верхних этажах, если выступ этих элементов от плоскости стены здания составляет более 50 см.
- 7) максимальное количество этажей зданий – 2;
- 8) максимальная высота зданий от уровня земли до верха крыши – 11 м; исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничения; для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской крыши – 4,0м, до конька скатной кровли – не более 7,0м;
- 9) Минимальный процент озеленения – 20%.

Председатель комиссии



А.С. Скисова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

УТВЕРЖДЕНО  
решением Совета  
Воздвиженского сельского  
поселения  
от 21.11.2016 № 118

**Зону Ж - Р (резервная зона с приоритетным размещением жилой застройки) дополнить видами разрешенного использования земельного участка:**

**Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие усадебные жилые дома с участками;
- блокированные жилые дома;
- земли под домами индивидуальной жилой застройки;
- земельный участок предназначенный для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
- земельный участок для индивидуального жилищного строительства;
- земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства;
- парикмахерские, косметические кабинеты;
- фотоателье;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- медицинские кабинеты;
- аптеки;
- поликлиники;
- почтовые отделения;
- объекты торговли общей площадью до 100 кв.м (в том числе временные павильоны);
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные постройки, в том числе и для содержания домашнего скота и птицы;
- сады, огороды;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
- открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- надворные туалеты, септики, при условии равноудаленния их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Условно разрешенные виды использования:**

- среднеэтажные многоквартирные жилые дома;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- ветлечебницы;
- объекты торговли общей площадью от 100 кв.м до 400 кв м.;
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;
- бани, сауны;
- спортплощадки, спортзалы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- отделения и участковые пункты полиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
- авторемонтные и сервисные мастерские (автомойки и станции технического обслуживания легковых автомобилей на 1 пост (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские), при условии соблюдения санитарно-защитной зоны;

В данной зоне предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, химических товаров и т. п.).

Председатель комиссии



А.С. Скисова