

### **Об утверждении Правил землепользования и застройки Безводного сельского поселения Курганинского района Краснодарского края**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Курганинский район, на основании заключения о результатах публичных слушаний от 25 октября 2021 г. Совет муниципального образования Курганинский район р е ш и л:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Безводного сельского поселения Курганинского района Краснодарского края (прилагается).

2. Отделу информатизации администрации муниципального образования Курганинский район (Спесивцев Д.В.) разместить (обнародовать) настоящее решение на официальном сайте администрации муниципального образования Курганинский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Организационному отделу администрации муниципального образования Курганинский район (Юркевич Н.А.) опубликовать (обнародовать) настоящее решение в установленном законом порядке.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на заместителя главы муниципального образования Курганинский район Григоренко В.Н.

5. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

Председатель Совета  
муниципального образования  
Курганинский район

Глава муниципального образования  
Курганинский район

С.А. Маханев

А.Н. Ворушин

Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ  
решением Совета муниципального  
образования Курганинский район  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ПРАВИЛА**  
**землепользования и застройки**  
**Безводного сельского поселения**  
**Курганинского района Краснодарского края**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ .....	5
Глава 1. Общие положения .....	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах .....	5
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил .....	16
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	18
Статья 4. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности.....	22
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	23
Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил ..	24
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам .....	24
Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам .....	24
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. 25	
Статья 8. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях .....	25
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке .....	26
Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.....	27
Глава 4. Положения о планировке территории.....	27
Статья 11. Общие положения о планировке территории .....	27
Статья 12. Общие требования к документации по планировке территории .....	28
Статья 13. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории .....	28
Статья 14. Проекты планировки территории .....	29
Статья 15. Проекты межевания территорий.....	29
Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории .....	30
Статья 17. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения .....	38
Глава 5. Градостроительные планы земельных участков.....	40
Статья 18. Градостроительные планы земельных участков .....	40
Глава 6. Общественные обсуждения или публичные слушания.....	42
Статья 19. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях. .....	42
Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. ....	42
Статья 21. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. ....	44
Статья 22. Общественные обсуждения или публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....	45
Глава 7. Положения о предоставлении, изъятии, резервировании земельных участков, установлении публичных сервитутов.....	47
Статья 23. Общие положения предоставления прав на земельные участки .....	47
Статья 24. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд .....	52
Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд .....	53

Статья 26. Организация и проведение аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории муниципального образования Безводное сельское поселение Курганинского района.....	54
Статья 27. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости.....	54
Статья 28. Условия установления публичных сервитутов .....	56
Статья 29. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) ..	56
Статья 30. Переоформление прав на земельные участки.....	57
Статья 31. Прекращение и ограничение прав на земельные участки. ....	58
Глава 8. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства.....	59
Статья 32. Подготовка проектной документации .....	59
Статья 33. Выдача разрешений на строительство.....	61
Статья 34. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома .....	63
Статья 35. Строительство, реконструкция .....	64
Статья 36. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	68
Глава 9. Внесение изменений в Правила .....	70
Статья 37. Действие Правил по отношению к ранее принятым муниципальным правовым актам, документации по планировке территории .....	70
Статья 38. Порядок и основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки.....	71
Глава 10. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки .....	73
Статья 39. Контроль за осуществлением застройки и муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории поселения .....	73
Статья 40. Иные вопросы землепользования и застройки .....	74
Статья 41. Ответственность за нарушения Правил .....	74
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>75</b>
Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории Безводного сельского поселения .....	75
Статья 43. Содержание Карты градостроительного зонирования Безводного сельского поселения .....	75
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....</b>	<b>78</b>
Статья 44. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Безводного сельского поселения.....	78
Статья 45. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах.....	80
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:.....</b>	<b>80</b>
Ж. Зона застройки индивидуальными жилыми домами .....	80
Ж-КБ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами.....	91
Ж-Р. Резервная зона с приоритетным размещением жилой застройки. ....	101
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ: .....</b>	<b>113</b>
Ц-1. Многофункциональная общественно-деловая зона.....	113
<b>ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ: .....</b>	<b>124</b>
ЦЗ. Зона учреждений здравоохранения .....	124
ЦУ. Зона высших, средних учебных заведений, детских дошкольных учреждений .	130
ЦР. Зона объектов религиозного назначения .....	139

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:	146
П–1. Зона предприятий, производств и объектов II-III классов опасности.....	146
П–2. Зона предприятий, производств и объектов IV-V классов опасности.....	155
КС. Коммунально-складская зона.....	164
ПМ. Зона размещения объектов добывающей промышленности с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков .....	171
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР:	177
ИТ-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры.....	177
ИТ-2. Зона объектов транспортной инфраструктуры .....	183
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:	189
СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий .....	189
СХ-2. Зона сельскохозяйственных предприятий.....	196
СХ-3. Зона сельскохозяйственного назначения .....	204
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:	212
Р. Зона рекреационного назначения.....	212
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:	220
СН. Зона кладбищ .....	220
ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:	226
ИВ–1. Зона озеленения специального назначения.....	226
Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	232
ЧАСТЬ IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ .....	238
Статья 47. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально- пространственной среды поселения .....	238
Статья 48. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства и порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений .....	238
Статья 49. Размещение временных (некапитальных, нестационарных) объектов, предназначенных для торговли или оказания услуг населению .....	239

## Приложение: Сведения о границах территориальных зон

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БЕЗВОДНОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Правила землепользования и застройки Безводного сельского поселения Курганинского района Краснодарского края (далее – Правила), являются нормативным правовым актом муниципального образования Курганинский район, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Краснодарского края, Уставом муниципального образования Курганинский район, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Безводного сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

### ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

#### Глава 1. Общие положения

##### *Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах*

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**муниципальное образование** - городское или сельское поселение, муниципальный район, муниципальный округ, городской округ, городской округ с внутригородским делением, внутригородской район либо внутригородская территория города федерального значения;

**муниципальный район** - несколько поселений, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения меж поселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные органы и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами Краснодарского края;

**поселение** - городское или сельское поселение;

**сельское поселение** – один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

**населенный пункт** – часть территории, имеющая установленные в соответствии с законодательством границу, статус, наименование, используемая и предназначенная для застройки и развития, являющаяся местом постоянного проживания населения. Населенные пункты подразделяются на городские и сельские.

**вопросы местного значения** - вопросы непосредственного обеспечения жизнедеятельности населения муниципального образования, решение которых в соответствии с Конституцией Российской Федерации и настоящим Федеральным законом осуществляется населением и (или) органами местного самоуправления самостоятельно;

**устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах Градостроительного и будущего поколений;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного

проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства;

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**территориальные зоны** — зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**градостроительное зонирование** — зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** - создаваемые и эксплуатируемые в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса информационные системы, содержащие сведения, документы, материалы о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения.

**генеральный план сельского поселения** — вид документа территориального планирования муниципального образования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования сельского поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории, определяющий в интересах населения условия проживания, направление и границы территориального развития, функциональное зонирование, застройку и благоустройство территории, сохранение историко-культурного и природного наследия;

**зоны с особыми условиями использования территорий** — охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**землепользование** — осуществление установленного земельным законодательством правомочия пользования земельным участком, иным объектом градостроительной деятельности в соответствии с требованиями о видах использования объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия.

**застройка** — создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия;

**красные линии** — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

**границы зон охраны объекта культурного наследия** - границы территорий, установленные на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия, разработанного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

**охранная зона объекта культурного наследия** - территория, в пределах которой в

целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. Зоны охраны памятников устанавливаются как для отдельных памятников истории и культуры, так и для их ансамблей и комплексов, а также при особых обоснованиях - для целостных памятников градостроительства (исторических зон сельских поселений и других объектов);

**границы охранных зон особо охраняемых природных территорий** - границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые на особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства;

**границы территорий природного комплекса Краснодарского края, не являющихся особо охраняемыми** – границы территорий городских лесов и лесопарков, долин малых рек, парков, скверов, озелененных и лесных территорий, объектов спортивного, медицинского, специализированного и иного назначения, а также резервных территорий, предназначенных для воссоздания утраченных или формирования новых территорий природного комплекса;

**границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс городских округов и поселений Краснодарского края** – границы участков внутриквартального озеленения общего пользования и трасс внутриквартальных транспортных коммуникаций;

**границы водоохраных зон** - границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**водоохранная зона** – территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**прибрежная защитная полоса** – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**границы прибрежных зон (полос)** - границы территорий внутри водоохраных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливается Правительством Российской Федерации;

**границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - границы зон I и II поясов, а также жесткой зоны II пояса:

1) Границы зоны I пояса санитарной охраны - границы огражденной территории водозаборных сооружений и площадок, головных водопроводных сооружений, на которых установлен строгий охранный режим и не допускается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, не связанных с эксплуатацией водоемистика. В границах I пояса санитарной охраны запрещается постоянное и временное проживание людей, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях;

2) Границы зоны II пояса санитарной охраны - границы территории, непосредственно окружающей не только источники, но и их притоки, на которой установлен режим ограничения строительства и хозяйственного пользования земель и водных объектов;

3) Границы жесткой зоны II пояса санитарной охраны - границы территории, непосредственно прилегающей к акватории водоемистиков и выделяемой в пределах



территории II пояса по границам прибрежной полосы с режимом ограничения хозяйственной деятельности;

**границы санитарно-защитных зон** - границы территорий, отделяющих промышленные площадки от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения;

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

**благоустройство территории** – деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий.

**муниципальные территории** – земли и природные ресурсы, включая территории общего пользования, находящиеся в управлении и распоряжении органов местного самоуправления (исключая земельные участки, находящиеся в собственности или пожизненном наследуемом владении), незастроенные территории природоохранного, заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, находящиеся в ведении станицы в пределах ее черты, а также земли, переданные в ведение станицы, за ее пределами;

**прилегающая территория** -- часть территории общего пользования, прилегающая к земельному участку, находящемуся в собственности, землепользовании, землевладении или аренде граждан и юридических лиц;

**земельный участок** - недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

**градостроительный план земельного участка** - документ, который выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка и подготовка которого осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектам капитального строительства (за исключением линейных объектов), земельным участкам;

**градостроительная емкость территории (интенсивность использования, застройки)** - объем застройки, который соответствует роли и месту территории в планировочной структуре населенного пункта. Определяется нормативной плотностью застройки и величиной застраиваемой территории в соответствии с видом объекта градостроительного нормирования, проектируемого на данной территории;

**коэффициент застройки ( $K_z$ )** - отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах);

**коэффициент плотности застройки ( $K_{пл}$ )** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

**коэффициент использования территории (КИТ)** - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**озеленение** - территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высаженными деревьями (лиственный посадочный материал возрастом от 10 лет диаметром ствола от 4 см на высоте 1 м от корневой системы) из расчета 1 дерево на 20 кв.м;

Кроме газона и деревьев, на территории озеленения могут быть высажены многолетние кустарниковые растения, а также прочие декоративные растения, не представляющие угрозу жизнедеятельности человека;

В площадь озеленения не включаются: детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, проезды, тротуары, парковочные места, в том числе с использованием газонной решётки (георешётки);

**максимальный процент застройки в границах земельного участка** - отношение суммарной площади, которая может быть застроена объектами капитального строительства, без учёта подземных этажей, ко всей площади земельного участка;

**минимальный процент озеленения земельного участка** - отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.

**плотность застройки** - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс. кв. м/га);

**суммарная поэтажная площадь** - суммарная площадь всех надземных этажей здания, включающая площади всех помещений этажа (в том числе лоджий, лестничных клеток, лифтовых шахт и другого).

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**высота здания (архитектурная)** – одна из основных характеристик здания, определяемая количеством этажей или вертикальным линейным размером от проектной

отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли; карниз, конек или фронтоны скатной крыши; купол; шпиль; башня, которые устанавливаются для определения высоты при архитектурно-композиционном решении объекта в окружающей среде;

**строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

**некапитальные строения, сооружения** – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

**линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**капитальный ремонт линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**ремонт текущий** – ремонтно-строительные работы по поддержанию эксплуатационных показателей объекта;

**ремонт косметический** – восстановление или замена отделочных материалов с сохранением первоначальных функций и внешнего облика объекта;

**инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для

территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику

**саморегулируемая организация в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее также - саморегулируемая организация)** – некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) и основанная на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих подготовку проектной документации или строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договорам о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, либо со специализированной некоммерческой организацией, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор);

**объекты федерального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации.

**объекты регионального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными

конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации

**объекты местного значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации.

**технический заказчик** – юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Градостроительного Кодекса РФ.

**программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения** – документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, территориальными схемами в области обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения на основании утвержденного в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, генерального плана поселения и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной

инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов;

**система коммунальной инфраструктуры** – комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

**нормативы градостроительного проектирования** – совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1,3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

**программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения** - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения поселения, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования, инвестиционными программами субъектов естественных монополий в области транспорта. Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения на основании утвержденного в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, генерального плана поселения и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие транспортной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения;

**программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения** - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования. Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения на основании утвержденного в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, генерального плана поселения и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие социальной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве объектов социальной инфраструктуры местного значения;

**машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена

либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

**деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

**элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**микрорайон (квартал)** - структурный элемент жилой застройки;

**жилой район** - структурный элемент селитебной территории;

**улица** - обустроенная и используемая для движения транспортных средств и пешеходов полоса земли либо поверхность искусственного сооружения, находящаяся в пределах населенных пунктов, в том числе магистральная дорога скоростного и регулируемого движения, пешеходная и парковая дорога, дорога в научно-производственных, промышленных и коммунально-складских зонах (районах);

**дорога** - обустроенная или приспособленная и используемая для движения транспортных средств полоса земли либо поверхность искусственного сооружения. Дорога включает в себя одну или несколько проезжих частей, а также тротуары, обочины и разделительные полосы при их наличии;

**проезжая часть** – основной элемент дороги, предназначенный для непосредственного движения транспортных средств;

**пешеходная зона** - территория, предназначенная для передвижения пешеходов;

**жилой дом** – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

**многоквартирный жилой дом** - совокупность двух и более квартир в жилом здании, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Здание жилое многоквартирное - жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы;

**дом блокированной застройки (блокированный жилой дом)** – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок;

**приквартирный участок** - земельный участок, примыкающий к жилому зданию (квартире) с непосредственным выходом на него;

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящее здание с количеством этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

**гостевой дом для сезонного проживания отдыхающих и туристов (далее гостевой дом)** – это строение этажностью не более 5 этажей, предназначенное для проживания одной семьи и размещения отдыхающих не более 30 человек и с количеством номеров не более 15. Гостевой дом должен соответствовать требованиям пожарной безопасности, предъявляемым к

зданиям (сооружениям, строениям, пожарным отсекам и частям зданий, сооружений, строений - помещениям или группам помещений, функционально связанных между собой) класса функциональной пожарной опасности Ф 1.2;

**доходный дом** – многоквартирный жилой дом, возведенный на участке, предоставленном под жилищное строительство в установленном порядке, в котором все жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются для проживания во временное владение или пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды или коммерческого найма;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

**озелененная территория** – участки земли, на которых располагаются растительность естественного происхождения, искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты, бульвары, скверы, газоны, цветники, малозастроенная территория жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой не менее 70 процентов поверхности занято растительным покровом;

**коэффициент озеленения** – отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах);

**квартал сохраняемой застройки** – квартал, на территории которого при проектировании, планировке и застройке замена и (или) новое строительство составляют не более 25 процентов фонда существующей застройки;

**малые архитектурные формы** – фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, перголы, подпорные стенки, лестницы, кровли, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;

**защитные дорожные сооружения** – сооружения, к которым относятся элементы озеленения, имеющие защитное значение; заборы; устройства, предназначенные для защиты автомобильных дорог от снежных лавин; шумозащитные и ветрозащитные устройства; подобные сооружения;

**стоянка для автомобилей (автостоянка)** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей;

**надземная автостоянка закрытого типа** - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы);

**автостоянка открытого типа** – автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 процентов наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже);

**парковка (парковочное место)** – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги



и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, площадям и иным объектам улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

**гостевые стоянки** – открытые площадки, предназначенные для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей;

**магазин** - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже;

**киоск** – нестационарный торговый объект, представляющий собой некапитальное, одноэтажное сооружение без торгового зала с замкнутым пространством, внутри которого оборудовано одно рабочее место для продавца и хранения товарного запаса, без доступа покупателей внутрь сооружения площадью до 20 кв.м;

**торговый павильон** – нестационарный торговый объект, представляющий собой некапитальное, одноэтажное сооружение, имеющее торговый зал, рассчитанный на одно или несколько рабочих мест продавцов и помещение для хранения товарного запаса;

**пандус** – сооружение, имеющее сплошную наклонную по направлению движения поверхность, предназначенное для перемещения с одного уровня горизонтальной поверхности пути на другой, в том числе на кресле-коляске;

**маломобильные граждане** – инвалиды всех категорий, к которым относятся лица, имеющие нарушение здоровья со стойким расстройством функций организма, обусловленное заболеваниями, последствиями травм или дефектами, приведшими к ограничению жизнедеятельности, и вызывающее необходимость их социальной защиты; лица пожилого возраста; граждане с малолетними детьми, в том числе использующие детские коляски; другие лица с ограниченными способностями или возможностями самостоятельно передвигаться, ориентироваться, общаться, вынужденные в силу устойчивого или временного физического недостатка использовать для своего передвижения необходимые средства, приспособления и собак – проводников;

**контейнер** – стандартная емкость для сбора ТБО объемом 0,6 - 1,5 кубических метров;

**бункер-накопитель** – стандартная емкость для сбора КГМ объемом более 2,0 кубических метров.

## ***Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил***

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Безводном сельском поселении Курганинского района систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах Безводного сельского поселения Курганинского района на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Правила землепользования и застройки Безводного сельского поселения введены в

целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

4. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

5. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения.

7. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

8. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных

объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

9. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территорий населенных пунктов на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории населенного пункта, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

5) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

6) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

7) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

10. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; нормативными правовыми актами муниципального образования Безводного сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

11. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми расположенными на территории Безводного сельского поселения Курганинского района юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Безводного сельского поселения Курганинского района.

### ***Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение***

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая схему территориального планирования муниципального образования Курганинский район, генеральный план Безводного сельского поселения, документацией по планировке территории, сведений, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности МО Курганинский район, и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального

строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

2. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Безводного сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости (часть III настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности (далее - СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

Виды использования недвижимости, не предусмотренные частью III настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть III Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Курганский район, администрации Безводного сельского поселения.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может правообладателями земельных участков и объектов недвижимости, за исключением органов государственной власти, органов местного

самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, осуществляться самостоятельно и без дополнительных разрешений и согласований, если:

- применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных и вспомогательных видов разрешенного использования;

- планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства и не связано с необходимостью получения разрешения на строительство, реконструкцию и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

В случае, если изменение вида разрешенного использования объектов капитального строительства невозможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности данных объектов капитального строительства, изменение вида разрешенного использования таких объектов осуществляется путем получения разрешения на строительство, реконструкцию, на ввод объекта в эксплуатацию.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с настоящими Правилами при наличии дополнительного разрешения и согласования соответствующих уполномоченных органов.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

5. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) размеры (минимальные и (или) максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- 2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено;

- 3) предельную (максимальную и (или) минимальную) этажность (высоту) построек;

- 4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

- 5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Безводного сельского поселения.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке

территории.

6. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры территории), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 20 настоящих Правил.

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

10. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

11. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

12. Реконструкция указанных в части 11 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования

земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

13. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

#### ***Статья 4. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности***

1. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - создаваемые и эксплуатируемые в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ информационные системы, содержащие сведения, документы, материалы о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения.

2. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя сведения, документы и материалы в текстовой и графической формах.

3. Картографической основой государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является картографическая основа Единого государственного реестра недвижимости.

4. Целью ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

5. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) предусмотренные схемами территориального планирования Российской Федерации карты планируемого размещения объектов федерального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

2) предусмотренные схемами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемами территориального планирования субъектов Российской Федерации карты планируемого размещения объектов регионального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

3) предусмотренные схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, генеральными планами городских округов карты планируемого размещения соответственно объектов местного значения муниципального района, объектов местного значения поселения, объектов местного значения городского округа, карты функциональных зон, а также положения о территориальном планировании;

4) региональные нормативы градостроительного проектирования;

5) местные нормативы градостроительного проектирования;

6) правила землепользования и застройки;

7) правила благоустройства территории;

8) основную часть проекта планировки территории;

9) основную часть проекта межевания территории;

10) материалы и результаты инженерных изысканий;

11) сведения о создании искусственного земельного участка;

12) сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий и об их

характеристиках, в том числе об ограничениях использования земельных участков в границах таких зон;

13) положение об особо охраняемой природной территории, лесохозяйственные регламенты лесничества, расположенного на землях лесного фонда;

14) план наземных и подземных коммуникаций, на котором отображается информация о местоположении существующих и проектируемых сетей инженерно-технического обеспечения, электрических сетей, в том числе на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, едином государственном реестре заключений;

15) решения о резервировании земель или решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

16) дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках;

17) иные сведения, документы, материалы

6. Сведения, документы и материалы, содержащиеся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, систематизируются в соответствии с кадастровым делением территории Российской Федерации.

7. Доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц к сведениям, документам, материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, в том числе государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, осуществляется с использованием официальных сайтов в сети "Интернет", определенных уполномоченными на создание и эксплуатацию таких систем органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или подведомственными им государственными бюджетными учреждениями. Перечень сведений, документов, материалов, доступ к которым осуществляется с использованием официальных сайтов в сети "Интернет", устанавливается Правительством Российской Федерации. Указанные сведения должны быть доступны для ознакомления на таких официальных сайтах в сети "Интернет" всем заинтересованным лицам без взимания платы.

8. Доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц к сведениям, документам, материалам, содержащимся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации, осуществляется с использованием официального сайта государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Российской Федерации в сети "Интернет" и инфраструктуры, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие действующих и создаваемых информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций, в электронной форме с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной, коммерческой и иной охраняемой законом тайне.

## ***Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке***

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, передаются в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности МО Курганинский район.

Администрация муниципального образования Курганинский район обеспечивает



возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) опубликования Правил;
- 2) помещения Правил на официальном сайте в сети «Интернет»;
- 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в муниципальном образовании, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки и (или) путем обнародования (опубликования) в местах, определенных нормативно-правовым актом главы муниципального образования.

Администрация муниципального образования Курганинский район обеспечивает возможность предоставления информации и сведений физическим и юридическим лицам: выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам) из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

## **Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

### ***Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам***

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты в отношении территории Безводного сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (часть III настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 45 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 46 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных статьей 45 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

### ***Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам***

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 6 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и

использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

3. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

### **Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

#### ***Статья 8. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях***

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования Курганинский район, Безводного сельского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования Курганинский район по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию муниципального образования Курганинский район с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава государственных, муниципальных земель земельных участков;

3) владея земельными участками, объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию (схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства) и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и

выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

### ***Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке***

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Курганинский район (далее – Комиссия) является постоянно действующим органом по рассмотрению вопросов по подготовке и внесению изменений в Правила землепользования и застройки, организации публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки, по организации публичных слушаний по выдаче разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка, разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, по проектам планировки и проектам межевания, документов территориального планирования.

2. Состав комиссии формируется главой муниципального образования Курганинский район из представителей функциональных и отраслевых органов администрации муниципального образования Курганинский район.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов, деятельность которых может быть связана с реализацией правил землепользования и застройки.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, Положением о Комиссии и иными муниципальными правовыми актами.

3. К полномочиям Комиссии относится:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) подготовка заключения о внесении изменения в настоящие Правила;

3) организация и проведение публичных слушаний и общественных обсуждений по проекту генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки, проектов планировки;

4) организация и проведение публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, подготовка заключений, в которых содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляемые главе муниципального образования Курганинский район;

5) организация и проведение публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

6) организация и проведение публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляемое главе муниципального образования Курганинский район;

7) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами муниципального образования Курганинский район.

4. Состав и порядок деятельности комиссии утверждаются постановлением администрации муниципального образования Курганинский район.

5. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

6. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

7. Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

#### ***Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил***

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения настоящих Правил относятся:

администрация муниципального образования Курганинский район;  
администрация Безводного сельского поселения Курганинского района.

### **Глава 4. Положения о планировке территории**

#### ***Статья 11. Общие положения о планировке территории***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях, предусмотренных частью 3 статьи 41 ГрК РФ.

3. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

4. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.

5. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

## ***Статья 12. Общие требования к документации по планировке территории***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## ***Статья 13. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

4. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-

геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

5. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

#### ***Статья 14. Проекты планировки территории***

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Содержание основной части и материалов по обоснованию проекта определяются частями 3 и 4 статьи 42 ГрК РФ.

#### ***Статья 15. Проекты межевания территорий***

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Содержание основной части и материалов по обоснованию проекта межевания определяется статьей 43 ГрК РФ.

5. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

6. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской

Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

7. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

8. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

9. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

#### ***Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории***

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 статьи 45 ГрК РФ.

1.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 ГрК РФ.);

3) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

1.2. В случаях, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов федерального значения и иных объектов

капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 3.1 настоящей статьи.

3. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи, утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) в границах субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в частях 2, 3.2 и 4.1 настоящей статьи.

3.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта регионального значения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации и размещение которого планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу, осуществляются органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, за счет средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, по согласованию с иными субъектами Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации, за счет средств бюджета которого планируется финансировать строительство, реконструкцию такого объекта, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

3.2. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одного или нескольких органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта регионального значения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Уполномоченные органы местного самоуправления муниципального района принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов местного значения муниципального района и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более поселений и (или) межселенной территории в границах муниципального района, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 3.2, 4.1, 4.2 настоящей статьи.

4.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения муниципального района, городского округа, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета муниципального района, городского округа и размещение которого планируется на территориях двух и более муниципальных районов, городских округов, имеющих общую



границу, в границах субъекта Российской Федерации, осуществляются органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными муниципальными районами, городскими округами, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления муниципального района или городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

4.2. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одного или нескольких органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения муниципального района, городского округа, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, состав и порядок работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления городского округа принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2, 5.2 настоящей статьи, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 настоящей статьи.

5.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

5.2. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, состав и порядок работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.";

6. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса),

предусматривающей размещение объектов федерального значения в областях, указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса, объектов регионального значения в областях, указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного Кодекса, объектов местного значения муниципального района в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 Градостроительного Кодекса, объектов местного значения поселения, городского округа в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса, если размещение таких объектов не предусмотрено соответственно документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации в областях, указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного Кодекса, документами территориального планирования муниципального района в областях, указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 Градостроительного Кодекса, документами территориального планирования поселений, городских округов в областях, указанных в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса.

7. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района заинтересованное лицо, указанное в части 1.1 настоящей статьи, в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8.1 Порядок подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения устанавливается соответственно Правительством Российской Федерации, законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

9.1 Утверждение документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны, осуществляется органами управления особыми экономическими зонами.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 настоящей статьи.

10.1. Лица, указанные в пунктах 3 и 4 части 1.1 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 настоящей статьи, и направляют такую документацию для утверждения соответственно в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, указанные в частях 2 - 5.2 настоящей статьи.

10.2 Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

10.3 Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

11. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

12. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку документации по планировке территории, в случаях, предусмотренных частями 2 и 3.2 настоящей статьи, на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

12.1. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, предусмотренных частями 3, 3.1 и 4.2 настоящей статьи, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку. Органы местного самоуправления в случаях, предусмотренных частями 4 и 4.1 настоящей статьи, осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такой документации, а в случае, предусмотренном частью 5.1 статьи 46 Градостроительного Кодекса, об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.

12.3. Документация по планировке территории, подготовленная применительно к

землям лесного фонда, до ее утверждения подлежит согласованию с органами государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда, а в случае необходимости перевода земельных участков, на которых планируется размещение линейных объектов, из состава земель лесного фонда в земли иных категорий, в том числе после ввода таких объектов в эксплуатацию, с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в области лесных отношений, а также по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений. Документация по планировке территории, подготовленная применительно к особо охраняемой природной территории, до ее утверждения подлежит согласованию с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, в ведении которых находится соответствующая особо охраняемая природная территория. Предметом согласования является допустимость размещения объектов капитального строительства в соответствии с требованиями лесного законодательства, законодательства об особо охраняемых природных территориях в границах земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий, а также соответствие планируемого размещения объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, лесохозяйственному регламенту, положению об особо охраняемой природной территории, утвержденным применительно к территории, в границах которой планируется размещение таких объектов, либо возможность размещения объектов капитального строительства при условии перевода земельных участков из состава земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов в земли иных категорий, если такой перевод допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации. Срок согласования документации по планировке территории не может превышать пятнадцать рабочих дней со дня ее поступления в орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные настоящей частью.

12.4. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая, предусмотренного частью 22 настоящей статьи. Предметом согласования проекта планировки территории с указанными органом государственной власти или органом местного самоуправления являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

12.5. В случае, если по истечении пятнадцати рабочих дней с момента поступления в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, проекта планировки территории, указанного в части 10 настоящей статьи, такими органами не представлены возражения относительно данного проекта планировки, он считается согласованным.

12.6. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, не действует в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение шести лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

12.7. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях

размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с главой такого поселения, главой такого городского округа, за исключением случая, предусмотренного частью 22 настоящей статьи. Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

12.8. В течение пятнадцати дней со дня получения указанной в части 12.7 настоящей статьи документации по планировке территории глава поселения или глава городского округа направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в части 12.7 настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

12.9. В случае, если по истечении пятнадцати дней с момента поступления главе поселения или главе городского округа предусмотренной частью 12.7 настоящей статьи документации по планировке территории такими главой поселения или главой городского округа не направлен предусмотренный частью 12.8 настоящей статьи отказ в согласовании документации по планировке территории в орган, уполномоченный на ее утверждение, документация по планировке территории считается согласованной.

12.10. Документация по планировке территории, предусматривающая размещение объекта капитального строительства в границах придорожной полосы автомобильной дороги, до ее утверждения подлежит согласованию с владельцем автомобильной дороги. Предметом согласования документации по планировке территории являются обеспечение не ухудшения видимости на автомобильной дороге и других условий безопасности дорожного движения, сохранение возможности проведения работ по содержанию, ремонту автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений, а также по реконструкции автомобильной дороги в случае, если такая реконструкция предусмотрена утвержденными документами территориального планирования, документацией по планировке территории.

12.11. Порядок разрешения разногласий между органами государственной власти, органами местного самоуправления и (или) владельцами автомобильных дорог по вопросам согласования документации по планировке территории устанавливается Правительством Российской Федерации.

12.12. В случае, если в связи с планируемым строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения в соответствии с утвержденным проектом планировки территории необходима реконструкция существующих линейного объекта или линейных объектов, такая реконструкция существующих линейного объекта или линейных объектов может осуществляться на основании указанного проекта планировки территории (за

исключением случаев, если для такой реконструкции существующих линейного объекта или линейных объектов не требуется разработка проекта планировки территории). При этом указанный проект планировки территории подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на утверждение проекта планировки территории существующих линейного объекта или линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с предусмотренными настоящей частью планируемым строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения, за исключением случая, предусмотренного частью 22 настоящей статьи. Предметом такого согласования являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения существующих линейного объекта или линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с планируемым строительством, реконструкцией линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения. Срок такого согласования проекта планировки территории не может превышать пятнадцать рабочих дней со дня его поступления в указанные орган государственной власти или орган местного самоуправления. В случае, если по истечении этих пятнадцати рабочих дней указанными органами не представлены в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на утверждение проекта планировки территории в целях планируемого строительства, реконструкции линейного объекта федерального значения, линейного объекта регионального значения, линейного объекта местного значения, возражения относительно данного проекта планировки территории, данный проект планировки территории считается согласованным.

13. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территориям поселения, городского округа устанавливаются статьей 46 Градостроительного Кодекса.

13.1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с настоящей статьей органами местного самоуправления муниципального района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.1 статьи 46 Градостроительного Кодекса. Общественные обсуждения или публичные слушания по указанным проектам проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, и по правилам, предусмотренным частями 11 и 12 статьи 46 Градостроительного Кодекса. Орган местного самоуправления муниципального района с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний в течение десяти дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

14. Документация по планировке территории, представленная уполномоченными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, утверждается соответственно высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации.

15. Документация по планировке территории, утверждаемая соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации муниципального района, направляется главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

16. Глава местной администрации обеспечивает опубликование указанной в части 15 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального

опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

18. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

19. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 3 и 3.1 настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 настоящей статьи, устанавливаются настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации.

20. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4, 4.1 и 5 - 5.2 настоящей статьи, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным Кодексом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

21. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

22. В случае внесения изменений в проект планировки территории, предусматривающий строительство, реконструкцию линейного объекта, в части изменения, связанного с увеличением или уменьшением не более чем на десять процентов площади зоны планируемого размещения линейного объекта и (или) иного объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта, в связи с необходимостью уточнения границ зон планируемого размещения указанных объектов, не требуется направление изменений на согласование в соответствии с частями 12.7 и 12.12 настоящей статьи при условии, что внесение изменений не повлияет на предусмотренные проектом планировки территории планировочные решения, а также на согласование в соответствии с частью 12.4 настоящей статьи при условии, что внесение изменений не повлияет на предусмотренные проектом планировки территории планировочные решения и не приведет к необходимости изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

### ***Статья 17. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения***

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, территории городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного Кодекса, принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по

инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса, принятие органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Указанное в части 1.1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3.1. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения или в орган местного самоуправления городского округа.

4. Орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального образования Курганский район или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным Кодексом органами местного самоуправления поселения, городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5.1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

5.2. В случае внесения изменений в указанные в части 5 настоящей статьи проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

13. Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об



утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в части 4 настоящей статьи.

13.1. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

14. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

16. Подготовка документации по планировке межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального района в соответствии с требованиями настоящей статьи.

## **Глава 5. Градостроительные планы земельных участков**

### ***Статья 18. Градостроительные планы земельных участков***

1 Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. В случае, если земельный участок для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения образуется из земель и (или) земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и которые не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, выдача градостроительного плана земельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствии с земельным законодательством на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

3. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предоставляемая правообладателями сетей инженерно-технического обеспечения в соответствии с частью 7 статьи 57.3 ГрК РФ.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация, предусмотренная частью 3 статьи 57.3 ГрК РФ.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской

Федерации размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории. При этом в отношении земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории, выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличии документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации или субъектом Российской Федерации).

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть направлено в орган местного самоуправления в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, подано заявителем через многофункциональный центр, с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг или регионального портала государственных и муниципальных услуг; с использованием государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности.

6. Орган местного самоуправления в установленный законом срок осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных Градостроительным кодексом РФ целях не допускается.

## **Глава 6. Общественные обсуждения или публичные слушания.**

### ***Статья 19. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях.***

1. Публичные слушания и общественные обсуждения проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Краснодарского края о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования Курганинский район, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Курганинский район, Безводного сельского поселения.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования Курганинский район решений по землепользованию и застройке.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) проекты документов территориального планирования и градостроительного зонирования;

2) проекты документов по внесению изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования;

3) проекты планировки территории, проекты межевания;

4) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Материалы для проведения общественных обсуждений или публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также Комиссией по землепользованию и застройке, администрацией муниципального образования Курганинский район.

### ***Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.***

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений настоящей статьи.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или

объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава муниципального образования Курганинский район в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

10. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении

земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

***Статья 21. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.***

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса, с учетом положений статьи 39 Градостроительного Кодекса, за исключением случая, указанного в части 1.1 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

7. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

10. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

## ***Статья 22. Общественные обсуждения или публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории***

1. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Краснодарского края, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной

собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения общественных обсуждений или публичные слушания.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания, организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом общественных обсуждений или публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

- площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

- земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае не нарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования;

6) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении общественных

обсуждений или публичных слушаний.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение общественных обсуждения или публичные слушания;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

Общественные обсуждения или публичные слушания по рассмотрению документации по планировке территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией такой документации.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения общественных обсуждений или публичных слушаний ведется протокол.

По результатам проведения общественных обсуждений или публичных слушаний Комиссия в течение 5 дней подготавливает и направляет рекомендации главе муниципального образования Курганинский район.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола общественных обсуждений или публичные слушания.

Глава муниципального образования Курганинский район с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки и проекты межевания) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официально информации, и размещается на официальном сайте в сети «Интернет».

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

## **Глава 7. Положения о предоставлении, изъятии, резервировании земельных участков, установлении публичных сервитутов**

### ***Статья 23. Общие положения предоставления прав на земельные участки***

1. До разграничения государственной собственности на землю предоставление земельных участков на территории Безводного сельского поселения Курганинского района осуществляется администрацией муниципального образования Курганинский район в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского



края, Уставом муниципального образования Курганинский район и нормативными правовыми актами муниципального образования Курганинский район.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельного кодекса РФ.

4. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

5. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

4) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

5) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

6) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

6. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ.

7. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи.

8. Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 Градостроительного пункта;

1.1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного по договору аренды или договору безвозмездного пользования в целях комплексного освоения территории, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса РФ;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса РФ;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и не устранённых нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ;

9. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

10. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или

распоряжением Президента Российской Федерации;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;

4) земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 8 Градостроительного пункта;

6) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, данной некоммерческой организации;

7) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации;

8) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации;

9) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса РФ, на праве оперативного управления;

10) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи;

11) земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса РФ;

12) земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

13) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

13.1) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства

жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

13.2) земельного участка, изъятого для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории у физического или юридического лица, которому такой земельный участок был предоставлен на праве безвозмездного пользования, аренды, лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления по результатам аукциона на право заключения данного договора в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

13.3) земельного участка для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур лицу, заключившему договор о комплексном развитии территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

14) земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации;

15) земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного кодекса РФ;

16) земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

17) земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;

18) земельного участка лицу, которое в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

19) земельного участка гражданину для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

20) земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недрами, недропользователю;

21) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, резиденту особой экономической зоны или управляющей компании в случае привлечения ее в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, внебюджетных источников финансирования объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами недвижимости;

22) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, для строительства объектов инфраструктуры этой зоны лицу, с которым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны. Примерная форма соглашения о

взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

23) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, соглашением о государственно-частном партнерстве, соглашением о муниципально-частном партнерстве, лицу, с которым заключены указанные соглашения;

23.1) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

23.2) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной специальным инвестиционным контрактом, лицу, с которым заключен специальный инвестиционный контракт;

24) земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охот хозяйственное соглашение;

25) земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

26) земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

27) земельного участка арендатору (за исключением арендаторов земельных участков, указанных в подпункте 26 Градостроительного пункта), если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка.

***Статья 24. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд***

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Краснодарского края, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами местного самоуправления.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) наличие соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

2) невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро -, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах Безводного сельского поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Безводного сельского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

4. Решение об изъятии земельных участков и иных объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

### ***Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд***

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Краснодарского края, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами местного самоуправления.

2. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных

указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

2) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

3) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения о их выкупе по завершении срока резервирования.

6. Не допускается принятие органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

***Статья 26. Организация и проведение аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории муниципального образования Безводное сельское поселение Курганинского района.***

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

***Статья 27. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости***

Если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

1. В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

2. Если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве

хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

3. В случае, если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве хозяйственного ведения, другим лицам на праве оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

4. Для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком на условиях сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

5. Любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

6. В течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи арендаторами земельного участка, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды.

7. Уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о понуждении указанных в пунктах 1-3 настоящей статьи правообладателей здания, сооружения или помещений в них заключить договор аренды земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение, если ни один из указанных правообладателей не обратился с заявлением о приобретении права на земельный участок.

8. Договор аренды земельного участка в случаях, предусмотренных пунктами 1-3 настоящей статьи, заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них.

9. Размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 1 - 3 настоящей статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений



в них либо по решению суда.

10. В случае, если все помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, закреплены за несколькими юридическими лицами на праве оперативного управления или на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким юридическим лицам на праве оперативного управления, такой земельный участок предоставляется в постоянное (бессрочное) пользование лицу, в оперативном управлении которого находится наибольшая площадь помещений в здании, сооружении или площадь зданий, сооружений в оперативном управлении которого превышает площадь зданий, сооружений, находящихся в оперативном управлении остальных лиц.

Согласие иных лиц, которым принадлежат здания, сооружения или помещения в них, на приобретение такого земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование не требуется. В этом случае с указанными лицами заключается соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка. Плата за сервитут устанавливается в размере, равном ставке земельного налога, рассчитанном пропорционально площади зданий, сооружений или помещений в них, предоставленных указанным лицам на праве оперативного управления.

11. До установления сервитута, указанного в пункте 10 настоящей статьи, использование земельного участка осуществляется владельцами зданий, сооружений или помещений в них в соответствии со сложившимся порядком использования земельного участка.

12. Особенности приобретения прав на земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав общего имущества многоквартирного дома объекты недвижимого имущества, устанавливаются федеральными законами.

### ***Статья 28. Условия установления публичных сервитутов***

1. Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

### ***Статья 29. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)***

1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута

осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

4.1. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

7. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

9. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

10. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

### ***Статья 30. Переоформление прав на земельные участки***

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается администрацией муниципального образования Курганинский район.

В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется

заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

### ***Статья 31. Прекращение и ограничение прав на земельные участки.***

Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации для охранных зон.

4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

8. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд в соответствии федеральным законодательством.

## **Глава 8. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства.**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

### ***Статья 32. Подготовка проектной документации***

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садового дома. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 27.1 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов,

иных требований градостроительного плана земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

4) иные определенные законодательством, настоящими Правилами документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство и реконструкцию принадлежащих им объектов, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и

информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включает разделы в соответствии с частью 12 статьи 48 ГрК РФ.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Состав проектной документации на линейные объекты включает разделы в соответствии с разделом 3 Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- 1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- 2) техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- 3) результатами инженерных изысканий;
- 4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

### ***Статья 33. Выдача разрешений на строительство***

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случаев, если на земельный участок не распространяется

действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается (градостроительный регламент), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом.

2. Выдача разрешения на строительство осуществляется в соответствии со статьей 51 ГрК РФ.

К строительству застройщик может приступить после получения разрешения на строительство. Строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке без получения разрешения на строительство, либо с нарушением градостроительных и строительных норм и правил является самовольной постройкой.

Перечень документов для получения разрешения на строительство определен статьей 51 ГрК РФ.

3. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек;

2) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

3) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

4) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

5) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

6) капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе в случае, указанном в части 11 статьи 52 ГрК РФ;

7) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

8) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

9) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно;

10) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;

11) иных случаях, если в соответствии с ГрК РФ, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

5. Органы, выдавшие разрешение на строительство, в течение пяти рабочих дней со дня

выдачи такого разрешения обеспечивают (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) передачу в уполномоченные на размещение в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципальных районов, городских округов сведений, документов, материалов, указанных в пунктах 3.1 - 3.3 и 6 части 5 статьи 56 ГрК РФ.

6. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

***Статья 34. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома***

1. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии со статьей 51.1 ГрК РФ.

2. Форма уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются документы, предусмотренные частью 3 статьи 51.1 ГрК РФ.

4. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным ГрК РФ, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного



строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

5. Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправление указанными органами в срок, предусмотренный пунктом 4 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом. При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

### ***Статья 35. Строительство, реконструкция***

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за десять рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства объекта капитального строительства и для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае, если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

9. Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

10. При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

11. В процессе строительства, реконструкции проводится:

- 1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная

документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 9 настоящей статьи;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке, определенном пунктом 10 настоящей статьи.

12. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах Безводного сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти – Северо-Кавказским межрегиональным управлением по технологическому и экологическому надзору Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору;

2) уполномоченным органом исполнительной власти Краснодарского края – Управлением государственного строительного надзора Краснодарского края.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

13. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации,

для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

### ***Статья 36. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию***

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы документы, предусмотренные частью 3 статьи 55 ГрК РФ.

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 3 статьи 55 ГрК РФ иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

5. Орган выдавший разрешение на строительство, в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в

разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6.2 статьи 55 ГрК РФ;

5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 ГрК РФ, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

7. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 3.2 и 3.3 статьи 51 ГрК РФ, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

8. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в орган местного самоуправления выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, для внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

11. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

13. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

14. При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта выдается с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

15. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

16. В течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший такое разрешение, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в

эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 ГрК РФ, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

14. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

15. В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства). Уведомление об окончании строительства должно содержать сведения, предусмотренные пунктами 1 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 51.1 ГрК РФ, а также сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления, предусмотренного пунктом 19 настоящей статьи. К уведомлению об окончании строительства прилагаются документы, предусмотренные частью 16 статьи 55 ГрК РФ.

18. Форма уведомления об окончании строительства утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

20. Уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется уполномоченным на выдачу разрешений на строительство органом в соответствии со статьей 55 ГрК РФ.

## **Глава 9. Внесение изменений в Правила**

### ***Статья 37. Действие Правил по отношению к ранее принятым муниципальным правовым актам, документации по планировке территории***

1. После введения в действие настоящих Правил ранее принятые муниципальные нормативные правовые акты, а также документация по планировке территории действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил администрация муниципального образования Курганинский район по представлению соответствующих заключений органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке может принимать решения о:

- 1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Безводного сельского поселения;
- 2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории;
- 3) подготовке новой документации по планировке территорий.

***Статья 38. Порядок и основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки***

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса, с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Основания для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки предусмотрены частью 2 статьи 33 ГрК РФ.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

4. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного Кодекса возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе муниципального образования требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

5. В случае, предусмотренном частью 4 настоящей статьи, глава муниципального образования обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 4 настоящей статьи требования.

6. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях,



предусмотренных пунктами 3 - 6 части 2 и частью 3.1 статьи 33 ГрК РФ, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 статьи 33 ГрК РФ заключения комиссии не требуются.

7. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 Градостроительного Кодекса, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

8. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

9. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

10. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

11. Глава местной администрации после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в пункте 1.1 части 2 статьи 33 ГрК РФ, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 статьи 33 ГрК РФ, может быть обжаловано главой местной администрации в суд.

12. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении

исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

13. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 ГрК РФ, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

14. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 ГрК РФ оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 настоящей статьи, не требуется.

15. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 9 настоящей статьи 33 ГрК РФ в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 8 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 ГрК РФ оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

## **Глава 10. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

### ***Статья 39. Контроль за осуществлением застройки и муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории поселения***

1. Уполномоченные органы администрации муниципального образования Курганинский район в пределах своих полномочий осуществляет мониторинг за соблюдением субъектами градостроительных отношений положения и требований, содержащих:

- 1) в соответствующих нормативных правовых актах Краснодарского края и муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;
- 2) в соответствующих документах территориального планирования, региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, а также градостроительных регламентов, разрешенного использования земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства регионального и местного значения.

2. Органы, указанные в части 1 настоящей статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий, вправе:

1) производить с согласия правообладателей наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

2) обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений;

3) обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

4) направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц, виновных в соответствующих нарушениях;

5) осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

4. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории поселения осуществляется администрацией муниципального образования Курганинский район в соответствии с законодательством РФ и в порядке, определяемом решением Совета муниципального образования Курганинский район.

#### ***Статья 40. Иные вопросы землепользования и застройки***

1. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может предоставляться правообладателем земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов подтверждающих факт наличия таких неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.

2. Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014г. № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».

#### ***Статья 41. Ответственность за нарушения Правил***

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

### ***Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории Безводного сельского поселения***

Карта градостроительного зонирования Безводного сельского поселения в масштабе 1:25000;  
 фрагмент карты градостроительного зонирования Безводного сельского поселения (поселок Степной) в масштабе 1:5000;  
 фрагмент карты градостроительного зонирования Безводного сельского поселения (хутор Кочергин) в масштабе 1:5000;  
 фрагмент карты градостроительного зонирования Безводного сельского поселения (хутор Михайлов и поселок Андрее-Дмитриевский) в масштабе 1:5000;  
 фрагмент карты градостроительного зонирования Безводного сельского поселения (хутор Светлая Заря) в масштабе 1:5000;  
 фрагмент карты градостроительного зонирования Безводного сельского поселения (поселок Щебенозаводской) в масштабе 1:5000  
 прилагаются.

### ***Статья 43. Содержание Карты градостроительного зонирования Безводного сельского поселения***

Карта градостроительного зонирования отображает:

1. Территориальные градостроительные зоны.
2. Зоны с особыми условиями использования территории:
  - 1) зоны охраны объектов культурного наследия (памятников археологии, памятников истории, памятников монументального искусства);
  - 2) границы территорий объектов культурного наследия (памятников археологии, памятников истории, памятников монументального искусства);

На карте градостроительного зонирования границы территорий и зоны охраны объектов культурного наследия отображены в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», Законом Краснодарского края от 17 августа 2000 г. № 313-КЗ "О перечне объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, расположенных на территории Краснодарского края".

При разработке карты использованы: государственный список памятников истории и культуры Краснодарского края; материалы архива управления по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурного наследия Краснодарского края.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Безводного сельского поселения в Правила вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Список памятников истории и монументального искусства на территории Безводного сельского поселения

№ п/п	Наименование памятника	Местонахождение объекта
1	Братская могила советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками (памятник истории)	п. Андрее-Дмитриевский, центр
2	Обелиск советским воинам, погибшим в годы	п. Степной

	Великой Отечественной войны (памятник истории)	
3	Братская могила советских воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками (памятник истории)	п. Степной
4	Памятник В.И. Ленину (памятник монументального искусства)	п. Степной
5	Братская могила воинов Таманской Красной армии, погибших в годы гражданской войны (памятник истории)	п. Щебенозаводской, центр

На территории Безводного сельского поселения имеется значительное количество памятников археологии, представленных курганными могильниками в виде как отдельно стоящих курганов, так и курганных групп.

3) санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

а) согласованные с федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю территориального отдела управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю и получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы;

б) размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

4) прибрежные защитные полосы;

5) водоохранные зоны;

На карте отображены прибрежные защитные полосы и водоохранные зоны рек:

а) включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основе Постановления Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2007 г. № 253 «О порядке ведения государственного водного кадастра»;

б) ширина прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны рек определена на основе постановления Законодательного Собрания Краснодарского края от 15 июля 2009 г. № 1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края».

Список водных объектов на территории Безводного сельского поселения:

п/п	Наименование водотока	Куда впадает	Длина водотока, км	Ширина береговой полосы, м	Ширина прибрежной защитной полосы, м	Ширина водоохранной зоны, м
Водные объекты на территории Безводного сельского поселения						
1.	река Синюха	река Чамлык	137	20	50	200
2	безымянная балка - по территории хутора Светлая Заря	река Синюха			50	100

б) зона затопления и зона подтопления;

Границы зон затопления при половодьях и паводках 1% обеспеченности и зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, на карте градостроительного зонирования отображены в соответствии с Приказами Кубанского бассейнового водного управления от 26 мая 2021 г. № 72-пр «Об установлении зон затопления, подтопления».

- 7) придорожные полосы;

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, установлены придорожные полосы. Размеры придорожных полос установлены в соответствии с требованиями Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- 8) охранный зона объектов электросетевого хозяйства;

- 9) охранный зона газопроводов и систем газоснабжения;

Охранные зоны инженерных сетей, ограничения использования земельных участков в границах охранных зон установлены в соответствии с требованиями действующих технических регламентов и правил.

- 10) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

- 11) санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта;

- 12) месторождения неметаллических полезных ископаемых.

### ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### **Статья 44. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования Безводного сельского поселения**

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Безводного сельского поселения:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:</b>	
Ж	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж–КБ	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-Р	Резервная зона с приоритетным размещением жилой застройки
<b>ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ:</b>	
Ц–1	Многофункциональная общественно-деловая зона
<b>СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ЗОНЫ:</b>	
ЦЗ	Зона учреждений здравоохранения
ЦУ	Зона высших, средних учебных заведений, детских дошкольных учреждений
ЦР	Зона объектов религиозного назначения
<b>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:</b>	
П–1	Зона предприятий, производств и объектов II–III классов опасности
П–2	Зона предприятий, производств и объектов IV-V классов опасности
КС	Коммунально-складская зона
ПМ	Зона размещения объектов добывающей промышленности с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР:</b>	
ИТ–1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
ИТ–2	Зона объектов транспортной инфраструктуры
<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:</b>	
СХ–1	Зона сельскохозяйственных угодий
СХ–2	Зона сельскохозяйственных предприятий
СХ–3	Зона сельскохозяйственного назначения
<b>ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:</b>	
Р	Зона рекреационного назначения
<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:</b>	
СН	Зона кладбищ

	ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:
ИВ-1	Зона озеленения специального назначения



**Статья 45. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**Ж. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

*Зона застройки индивидуальными жилыми домами – Ж выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

**Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1] – Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/2500 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальная высота зданий – 20 м;</p> <p>минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;</p> <p>в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:</p> <p>1,0 м – для одноэтажного жилого дома;</p> <p>1,5 м – для двухэтажного жилого дома;</p> <p>2,0 м – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до</p>

		<p>расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 60 %</p>
<p>[2.2] – Для ведения личного подсобного хозяйства</p>	<p>Индивидуальные жилые дома</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/5000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальная высота зданий – 20 м;</p> <p>минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;</p> <p>в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:</p> <p>1,0 м – для одноэтажного жилого дома;</p> <p>1,5 м – для двухэтажного жилого дома;</p> <p>2,0 м – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 60 %</p>
<p>[2.3] – Блокированная жилая застройка</p>	<p>Жилые дома блокированной застройки</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2500 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальная высота зданий – 20 м;</p> <p>минимальный отступ строений от красной линии или передней</p>

		<p>границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 0 м;</p> <p>минимальный отступ строений от границы земельного участка – 0 м; от межевой границы блокировки (общей границы земельных участков между блоками) – 0 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 60 %</p>
[9.3] – Историко-культурная деятельность	<p>Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м;</p> <p>регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).</p>
[12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования	<p>Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2</p>	<p>Предельные параметры установлению не подлежат.</p>
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	<p>Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств</p>	<p>Предельные параметры установлению не подлежат.</p>

[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
---------------------------------------	--	--

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[2.1.1] – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/10 000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий – 20 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;

	электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.1.2] – Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
[3.2.1] – Дома социального обслуживания	Дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты ночлега для бездомных граждан;	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.2.3] – Оказание услуг связи	Пункты оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.2.4] – Общежития	Общежития, предназначенные для проживания граждан на время их работы, службы или обучения	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;

		максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.3] – Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, косметические кабинеты и т.д.) (Кроме объектов по ремонту и обслуживанию транспортных средств и других объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны или проведение специальных защитных мероприятий)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.4.1] – Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты, пункты здравоохранения, диагностические центры, аптеки)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.5.1] – Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 10 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
[3.7.1] – Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенные для совершения религиозных обрядов и церемоний (храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если

		красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.10.1] – Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.1] – Деловое управление	Объекты 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 (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.4] – Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, общая площадь которых составляет до 500 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.6] – Общественное питание	Объекты общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары) с количеством посадочных мест до 50 и с ограничением по времени работы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если

		красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.7] – Гостиничное обслуживание	Доходные дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.3] – Площадки для занятия спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
<p>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, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; парковки перед учреждениями обслуживания населения;</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются; минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м; от постройки для содержания скота и птицы, надворных туалетов, септиков, выгребных колодцев – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.)</p>



<p>оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);  надворные туалеты, септики, общественные туалеты;  площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора и выгула собак;  объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;  благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	<p>– 1 м;</p> <p>при блокированной жилой застройке минимальные отступы от границ земельного участка не устанавливаются для размещения септиков, выгребных колодцев; допускается их блокировка;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>высота вспомогательных строений – не более 7 м;</p> <p>требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы</p>
--	---

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

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.

Расстояние от красной линии до строений может устанавливаться документацией по

планировке территории.

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

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

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

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

На территориях с застройкой усадебными, одно- двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6 метров.

Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

До границы соседнего земельного участка расстояние от стволов высокорослых деревьев – 4 метра; среднерослых – 2 метра; от кустарника – 1 метр.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для строительства жилого дома не требуется:

при достройке незавершенным строительством индивидуальных жилых домов, несоответствующих Правилам в части их отступов от межевых границ с соседними земельными участками, красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены), права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

в случае строительства на земельных участках блокированных жилых домов в части их отступа от межевых границ с соседними участками, на которых планируется строительство этих домов.

при реконструкции индивидуальных жилых домов, если пристраиваемые к ним пристройки будут размещены с отступом не менее чем на 3 метра от межевых границ с соседними земельными участками и от красных линий улиц, проездов, передних границ земельных участков (если красные линии не установлены).

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных

участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

- ограждения между смежными земельными участками в хозяйственной и жилой зонах могут быть сплошные, высотой не более 2 м., в нижней части должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м.; садово-огородная зона должна иметь полностью сетчатое или решетчатое ограждение; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине – смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

- представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

- предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

- предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

- выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

- при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный

ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, кроме ИЖС, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения

### **Ж-КБ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

*Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансарды) – Ж-КБ выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных жилых домов, этажностью не выше 4 этажей (включая мансарды).*

### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[2.1] – Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/2500 кв. м; минимальная ширина земельных участков – 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий – 20 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если

		<p>красная линия не установлена) – 3 м;  минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;  в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:</p> <p>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;  максимальный процент застройки земельного участка – 60 %</p>
[2.1.1] – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/10 000 кв. м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 20 м;  минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;  минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;  максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;  минимальный коэффициент использования территории – 0,4;  максимальный коэффициент использования территории – 0,8;</p>
[2.3] – Блокированная жилая застройка	Жилые дома блокированной застройки	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2500 кв. м;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);  максимальная высота зданий – 20 м;  минимальный отступ строений от</p>

		красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 0 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 0 м; от межевой границы блокировки (общей границы земельных участков между блоками) – 0 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных	Предельные параметры установлению не подлежат.

	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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.1.2] – Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	

коммунальных услуг		
[3.2.3] – Оказание услуг связи	Пункты оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международ- ной телефонной связи	
[3.2.4] – Общежития	Общежития, предназначенные для проживания граждан на время их работы, службы или обучения	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.3] – Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, косметические кабинеты и т.д.) (Кроме объектов по ремонту и обслуживанию транспортных средств и других объектов, для которых требуется установление санитарно- защитной зоны или проведение специальных защитных мероприятий)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.4.1] – Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназна- ченные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты, пункты здравоохранения, диагностические центры, аптеки)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.5.1] – Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество



	организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом	надземных этажей зданий – 3 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 10 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
[3.7.1] – Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенные для совершения религиозных обрядов и церемоний (храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.10.1] – Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.1] – Деловое управление	Объекты 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 (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.4] – Магазины	Объекты капитального строительства,	минимальная/максимальная площадь земельных участков

	предназначенные для продажи товаров, общая площадь которых составляет до 500 кв. м	– 50/5000 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.6] – Общественное питание	Объекты общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары) с количеством посадочных мест до 50 и с ограничением по времени работы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.3] – Площадки для занятия спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
<p>хозяйственные постройки, в том числе и для содержания домашнего скота и птицы;</p> <p>сады, огороды;</p> <p>теплицы, оранжереи индивидуального пользования;</p> <p>бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;</p> <p>отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;</p>

<p>открытые стоянки, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; парковки перед учреждениями обслуживания населения; оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); надворные туалеты, септики, общественные туалеты; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора и выгула собак; объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	<p>минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м; при блокированной жилой застройке минимальные отступы от границ земельного участка не устанавливаются для размещения септиков, выгребных колодцев; допускается их блокировка;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>высота вспомогательных строений – не более 7 м;</p> <p>требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;</p>
--	---

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без

предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

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.

Расстояние от красной линии до строений может устанавливаться документацией по планировке территории.

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

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

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

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

На территориях с застройкой усадебными, одно- двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6 метров.

Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

До границы соседнего земельного участка расстояние от стволов высокорослых деревьев – 4 метра; среднерослых – 2 метра; от кустарника – 1 метр.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение хозяйственных построек и т.д.).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);
- ограждения между смежными земельными участками в хозяйственной и жилой

зонах могут быть сплошные, высотой не более 2 м., в нижней части должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м.; садово-огородная зона должна иметь полностью сетчатое или решетчатое ограждение; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине – смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

- представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции).;

- предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

- предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

- выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

- при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и

статей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, кроме ИЖС, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

### **Ж–Р. Резервная зона с приоритетным размещением жилой застройки.**

Зона Ж–Р выделена для формирования районов с приоритетным размещением жилой застройки по мере принятия решения о застройке данной территории органами местного самоуправления.

До момента освоения под застройку данные территории используются землепользователями по прямому назначению без права возведения объектов капитального строительства, либо могут быть предоставлены в краткосрочную аренду для целей, не связанных со строительством (с видом разрешенного использования земельных участков с кодовым обозначением 1.1, 1.19, 1.20).

### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1] – Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальные жилые дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/2500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий – 20 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы

		<p>участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м;</p> <p>при ширине земельного участка 12 метров для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:</p> <p>1,0 м - для одноэтажного жилого дома;</p> <p>1,5 м - для двухэтажного жилого дома;</p> <p>2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 60 %</p>
[2.1.1] – Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажные многоквартирные дома	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/10 000 кв. м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальная высота зданий – 20 м;</p> <p>минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 60 %</p>
[2.2] – Для ведения личного подсобного хозяйства	Индивидуальные жилые дома	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/5000 кв. м;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальная высота зданий – 20 м;</p> <p>минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м;</p> <p>при ширине земельного участка 12 метров для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:</p> <p>1,0 м - для одноэтажного жилого дома;</p> <p>1,5 м - для двухэтажного жилого дома;</p> <p>2,0 м - для трехэтажного жилого дома,</p>

		при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[2.3] – Блокированная жилая застройка	Жилые дома блокированной застройки	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий – 20 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 0 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 0 м; от межевой границы блокировки (общей границы земельных участков между блоками) – 0 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко- культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[12.0] – Земельные участки (территории) общего	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов	Предельные параметры установлению не подлежат.



пользования	разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные перехо- ды, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.2] – Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудова- ния и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационар- ных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Предельные параметры установлению не подлежат.
[1.1] – Растениеводство	Осуществление хозяйст- венной деятельности, связан- ной с выращиванием сельско- хозяйственных культур	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 10000 кв.м; предельные параметры разрешенного строительства не подлежат
[1.19] – Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	установлению (размещение объектов капитального строительства запрещено).
[1.20] – Выпас сельскохозяйст- венных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.1.2] – Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
[3.2.1] – Дома социального обслуживания	Дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты ночлега для бездомных граждан	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м;

		максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.2.3] – Оказание услуг связи	Пункты оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.2.4] – Общежития	Общежития, предназначенные для проживания граждан на время их работы, службы или обучения	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.3] – Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, косметические кабинеты и т.д.) (Кроме объектов по ремонту и обслуживанию транспортных средств и других объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны или проведение специальных защитных мероприятий)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты, пункты здравоохранения, диагностические центры,	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м;

	аптеки)	максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.5.1] – Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 10 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
[3.7.1] – Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенные для совершения религиозных обрядов и церемоний (храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.10.1] – Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.1] – Деловое управление	Объекты 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 (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

[4.4] – Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, общая площадь которых составляет до 500 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.6] - Общественное питание	Объекты общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары) с количеством посадочных мест до 50 и с ограничением по времени работы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.3] – Площадки для занятия спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
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	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными

<p>автомобилей; открытые стоянки, индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; парковки перед учреждениями обслуживания населения; оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); надворные туалеты, септики, общественные туалеты; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора и выгула собак; объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	<p>видами использования, с которыми они используются; минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков - 1 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м; при блокированной жилой застройке минимальные отступы от границ земельного участка не устанавливаются для размещения септиков, выгребных колодцев; допускается их блокировка; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); высота вспомогательных строений – не более 7 м; требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;</p>
---	---

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном

постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

Расстояние от красной линии до строений может устанавливаться документацией по планировке территории.

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

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

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

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

На территориях с застройкой усадебными, одно- двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках должно быть не менее 6 метров.

Допускается блокировка жилых домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию их собственников при новом строительстве с учетом противопожарных требований, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Размещение хозяйственных построек для содержания домашних животных и птицы должно быть с учетом санитарных норм.

Не допускается размещение вспомогательных строений, за исключением гаражей и летних кухонь, со стороны улиц.

До границы соседнего земельного участка расстояние от стволов высокорослых деревьев – 4 метра; среднерослых – 2 метра; от кустарника – 1 метр.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для строительства жилого дома не требуется в случае строительства на земельных участках блокированных жилых домов в части их отступа от межевых границ с соседними участками, на которых планируется строительство этих домов.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

- ограждения между смежными земельными участками в хозяйственной и жилой зонах могут быть сплошные, высотой не более 2 м., в нижней части должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м.; садово-огородная зона должна иметь полностью сетчатое или решетчатое ограждение; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически

выполненных элементов;

- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине – смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

- представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции));

- предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

- предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

- выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

- при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, кроме ИЖС, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и



требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

## ОБЩЕСТВЕННО–ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ:

### Ц–1. Многофункциональная общественно-деловая зона

*Многофункциональная общественно-деловая зона – Ц–1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов муниципального значения.*

#### Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[3.2.3] – Оказание услуг связи	Пункты оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.3] – Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, косметические кабинеты и т.д.)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10000 кв. м; максимальное количество

	поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты, пункты здравоохранения, диагностические центры, аптеки)	надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.10.1] Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Объекты, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.5.2] – Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/30000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.6.1] – Объекты культурно- досуговой деятельности	Музеи, выставочные залы дома культуры, библиотеки, кинотеатры, кинозалы, концертные залы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;

		максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.8.1] – Государственное управление	Здания, предназначенные для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2500 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.1] – Деловое управление	Объекты 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 (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.3] – Рынки	Объекты, предназначенные для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/25000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.4] - Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, общая площадь которых составляет до 500 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;

		максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.5] – Банковская и страховая деятельность	Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.6] – Общественное питание	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.7] – Гостиничное обслуживание	Гостиницы, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.8.1] – Развлекательные мероприятия	Здания и сооружения, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;

	азартных игр), игровых площадок	максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность	Объекты, предназначенные для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.2] – Обеспечение занятий спортом в помещениях	Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[7.2.2] – Обслуживание перевозок пассажиров	Здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 /5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений,	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников

	недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.1.2] – Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
[3.7.1] – Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенные для совершения религиозных обрядов и церемоний (храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.3] – Площадки для	Площадки для занятия спортом и физкультурой на	минимальная/максимальная площадь земельных участков



занятия спортом	открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	– 100/15000 кв. м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[6.8] – Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии, спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/ 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки;	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка – аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они

<p>парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; благоустроенные, в том числе озелененные территории, площадки детские, спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; общественные туалеты; зеленые насаждения; скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.</p> <p>объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	<p>используются;</p> <p>минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</p>
---	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

Расстояние от красной линии до строений может устанавливаться документацией по планировке территории.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные

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

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);
- ограждения между смежными земельными участками в хозяйственной и жилой зонах могут быть сплошные, высотой не более 2 м., в нижней части должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м.; садово-огородная зона должна иметь полностью сетчатое или решетчатое ограждение; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;
- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине – смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;
- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганский район» (в действующей редакции).;

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в темное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности

маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

## ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ:

### ЦЗ. Зона учреждений здравоохранения

**Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные 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)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.4.2] – Стационарное медицинское обслуживание	Объекты, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.2.1] – Санаторная деятельность	Объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению и оздоровлению населения: санатории, профилактории, бальнеологические лечебницы, грязелечебницы; обустройство лечебно-оздоровительных местностей	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/20000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;

	(пляжи, бьюеты, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей	минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.2] – Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования	Предельные параметры установлению не подлежат.

	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 использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.2.1] – Дома социального обслуживания	Дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты ночлега для бездомных граждан	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки

		земельного участка – 80 %
[3.7.1] – Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенные для совершения религиозных обрядов и церемоний (храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.4] - Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, общая площадь которых составляет до 500 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.2] – Обеспечение занятий спортом в помещениях	Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков  
и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка –



<p>противопожарную; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; площадки детские, спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; зеленые насаждения; скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна. объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	<p>аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются; минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</p>
--	---

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

Расстояние от красной линии до строений может устанавливаться документацией по планировке территории.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);
- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине - смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;
- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганский район» (в действующей редакции).;

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в темное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории

земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».
- СП 158.13330.2014 «Здания и помещения медицинских организаций».

### **ЦУ. Зона высших, средних учебных заведений, детских дошкольных учреждений**

#### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.5.1] – Дошкольное,	Детские сады, школы, лицеи, гимназии, художествен-	минимальная/максимальная площадь земельных участков

начальное и среднее общее образование	ные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом	– 400/30000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 10 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
[3.5.2] – Среднее и высшее профессиональное образование	Объекты, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе здания, спортивные сооружения, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/55000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.6.1] – Объекты культурно- досуговой деятельности	Музеи, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинотеатры, кинозалы, концертные залы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/25000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.2] – Обеспечение занятий спортом в помещениях	Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если

		красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.3] – Площадки для занятия спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты	Предельные параметры установлению не подлежат.

	велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные 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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного Исползования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %

	аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	
[3.3] – Бытовое обслуживание	Объекты, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские, косметические кабинеты и т.д.)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.4.1] – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, медицинские кабинеты, пункты здравоохранения, диагностические центры, аптеки)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 200/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.8.1] – Государственное управление	Здания, предназначенные для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2500 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.4] – Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от

		границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.6] – Общественное питание	Объекты общественного питания (кафе, столовые, закусочные) с количеством посадочных мест до 50 и с ограничением по времени работы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.7] – Гостиничное обслуживание	Гостиницы, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.8.1] – Развлекательные мероприятия	Здания и сооружения, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков  
и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы



<p>безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;</p> <p>отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки;</p> <p>парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;</p> <p>площадки детские, спортивные, для отдыха;</p> <p>площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора;</p> <p>надворные туалеты, септики;</p> <p>общественные туалеты;</p> <p>зеленые насаждения;</p> <p>скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.</p> <p>объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	<p>(проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;</p> <p>минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этаж;</p>
---	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном

постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

Расстояние от красной линии до строений может устанавливаться документацией по планировке территории.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

- ограждения между смежными земельными участками в хозяйственной и жилой зонах могут быть сплошные, высотой не более 2 м., в нижней части должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м.; садово-огородная зона должна иметь полностью сетчатое или решетчатое ограждение; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине – смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;  
 предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012. «Общественные здания и сооружения»;
- СП 251.1325800.2016. «Здания общеобразовательных сооружений»;
- СП 252.1325800.2016. «Здания дошкольных образовательных сооружений».

**ЦР. Зона объектов религиозного назначения**

**Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.7.1] – Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенные для совершения религиозных обрядов и церемоний (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[3.7.2] – Религиозное управление и образование	Здания, предназначенные 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)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

	гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[4.4] – Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.7] – Гостиничное обслуживание	Гостиницы, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если

		красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.3] – Площадки для занятия спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
<p>Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения;</p> <p>объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;</p> <p>отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки;</p> <p>парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;</p> <p>площадки детские, спортивные, для отдыха;</p> <p>площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора;</p> <p>надворные туалеты, септики;</p> <p>общественные туалеты;</p> <p>зеленые насаждения;</p> <p>скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.</p> <p>объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;</p> <p>минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</p>

<p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	
---	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);
- ограждения между смежными земельными участками в хозяйственной и жилой



зонах могут быть сплошные, высотой не более 2 м., в нижней части должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м.; садово-огородная зона должна иметь полностью сетчатое или решетчатое ограждение; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине – смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

- представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

- предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

- предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

- выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

- при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и

статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

## ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:

### **П-1. Зона предприятий, производств и объектов II-III классов опасности**

*Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов II класса (СЗЗ – 500 м) и III класса опасности (СЗЗ – 300 м). Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

#### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.1.2] – Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
[3.9.3] – Проведение научных испытаний	Здания и сооружения для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследова-	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/ 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от

	ния и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[6.0] - Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 100000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[6.1] – Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;	
[6.4] – Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 100000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[6.6] – Строительная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 100000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[6.8] –	Размещение объектов связи,	минимальная/максимальная

Связь	радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	площадь земельных участков – 10/5000 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[6.9] – Склад	Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[1.3] – Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях,	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/500 000 кв. м;

	связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж; максимальный процент застройки земельного участка – 20 %
[1.17] – Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/500 000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 20 %
[1.15] – Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100кв. м/ не подлежит установлению; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80%
[1.18] – Обеспечение сельскохозяйственного производства	Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/30 000кв. м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80%
[3.10.2] – Приюты для животных	Объекты, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре; для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; для организации гостиниц для животных	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/10 000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки

		земельного участка – 20 %
[4.4] – Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, общая площадь которых составляет до 500 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.6] – Общественное питание	Объекты общественного питания (столовые, закусочные)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.9.1.1] – Заправка транспортных средств	Автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.9.1.3] – Автомобильные мойки	Автомобильные мойки, магазины сопутствующей торговли	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки



		земельного участка – 60 %
[4.9.1.4] – Ремонт автомобилей	Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, прочие объекты дорожного сервиса, магазины сопутствующей торговли	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
<p>Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки; парковки перед объектами; площадки спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; зеленые насаждения; скульптуры и скульптурные композиции, объекты ландшафтного дизайна; объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования. Для всех видов объектов с основными</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются; минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;</p>

и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.	
--	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-

градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий».

**П-2. Зона предприятий, производств и объектов IV-V классов опасности**

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV (СЗЗ – 100 м) и V классов (СЗЗ – 50 м) опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[3.1.1] Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.1.2] – Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
[3.9.3] – Проведение научных испытаний	Здания и сооружения для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/ 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия

	селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[6.0] – Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 100000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[6.4] – Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	
[6.6] – Строительная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	
[6.7] – Энергетика	Размещение объектов гидро-энергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	

[6.8] – Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[6.9] – Склад	Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[1.3] – Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/ не подлежит установле-

	сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	нию; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[1.15] – Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/ не подлежит установлению; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80%
[1.17] – Питомники	Выращивание и реализация подростов деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/500 000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 20 %
[1.18] – Обеспечение сельскохозяйственного производства	Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/30 000 кв. м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80%
[3.10.2] – Приюты для животных	Объекты, предназначенные для оказания ветеринарных услуг в стационаре; для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; для организации гостиниц	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/10 000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от



	для животных	границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 20 %
[4.4] – Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, общая площадь которых составляет до 500 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/5000 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.6] – Общественное питание	Объекты общественного питания (столовые, закусочные)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.9.1.1] – Заправка транспортных средств	Автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.9.1.3] – Автомобильные мойки	Автомобильные мойки, магазины сопутствующей торговли	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от

		границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.9.1.4] – Ремонт автомобилей	Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, прочие объекты дорожного сервиса, магазины сопутствующей торговли	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии, спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков  
и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки; парковки перед объектами; площадки спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; зеленые насаждения; скульптуры и скульптурные	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются; минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;

<p>композиции, объекты ландшафтного дизайна.</p> <p>объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	
--	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков

определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий».

### **КС. Коммунально-складская зона**

*Коммунально-складская зона предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, административных зданий, объектов торговли.*

#### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.1.2] – Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	

[4.1] – Деловое управление	Объекты 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 (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.4] – Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, общая площадь которых составляет до 500 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50 / 5000 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.9] – Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 35 / 1000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 7,0 м; минимальные отступы от границ земельных участков строений – 1 м; максимальное количество надземных этажей – 0; максимальная высота строений от уровня земли – 1 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
[6.8] – Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 5000 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;

		максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[6.9] – Склад	Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железно-дорожных перевалочных складов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[6.9.1] – Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/100000 кв. м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[12.0] – Земельные участки	Земельные участки общего пользования. Содержание	Предельные параметры установлению не подлежат.

(территории) общего пользования	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	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[8.3] – Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии, спасательных	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/10000 кв. м; максимальное количество



	служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны	надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
--	---	--

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
<p>Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения;</p> <p>объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную;</p> <p>отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки;</p> <p>парковки перед объектами;</p> <p>площадки спортивные, для отдыха;</p> <p>площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора;</p> <p>надворные туалеты, септики;</p> <p>зеленые насаждения;</p> <p>скульптуры и скульптурные композиции, объекты ландшафтного дизайна.</p> <p>объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;</p> <p>минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</p>

использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.	
--	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности

маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»

**ПМ. Зона размещения объектов добывающей промышленности с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков**

*Зона ПМ выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов для разработки существующих месторождений неметаллических полезных ископаемых с возможностью сельскохозяйственного использования земельных участков.*

**Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[1.1] – Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 10000 кв.м; предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению (размещение объектов капитального строительства запрещено).
[1.2] – Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	-минимальная/максимальная площадь земельных участков –300кв. м/не подлежит установлению; Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются
[1.3] – Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	
[1.19] – Сенокосение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	
[1.20] – Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	

[6.1] – Недропользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/ 100000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[6.8] – Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения,	минимальная/максимальная площадь земельных участков

	включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	– 10/5000 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[7.5] – Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки; парковки перед объектами; площадки спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; зеленые насаждения; скульптуры и скульптурные композиции, объекты ландшафтного дизайна. объекты коммунального хозяйства	минимальная/ максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются; минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;

(электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от

межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и



сельских поселений».

- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».
- СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий».

## ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР:

*Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.*

### **ИТ-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры**

**Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного Использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[6.8] – Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 5000 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м;

		максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[6.9] – Склад	Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газо-конденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[7.5] – Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36

	также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[7.2] – Автомобильный транспорт	Здания и сооружения автомобильного транспорта.	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 / 5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки; парковки перед объектами; площадки спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; зеленые насаждения; скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна. объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются; минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;

<p>инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	
--	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции)»;

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

**ИТ-2. Зона объектов транспортной инфраструктуры**

**Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.2] – Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Здания, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[4.9.1.1] – Заправка транспортных средств	Автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.9.1.2] – Обеспечение дорожного отдыха	Здания для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотели), магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	
[4.9.1.3] – Автомобильные мойки	Автомобильные мойки, магазины сопутствующей торговли	
[4.9.1.4] – Ремонт автомобилей	Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей, прочие объекты дорожного сервиса, магазины сопутствующей торговли	
[7.2.2] –	Здания и сооружения,	Минимальная / максимальная



Обслуживание перевозок пассажиров	предназначенные для обслуживания пассажиров	площадь земельных участков – 10 / 5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;
[7.2.3] – Стоянки транспорта общего пользования	Стоянки транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные	Предельные параметры установлению не подлежат.

	сооружения, предназначенные 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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[6.8] – Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м; максимальная высота зданий,

	подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	строений, сооружений от уровня земли - 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[7.5] – Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки; парковки перед объектами; площадки спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; зеленые насаждения; скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна. объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.),	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются; минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;

<p>необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	
--	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений

(отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения.

## ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

### **СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий**

*Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1) предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности, расположенных в границах населенных пунктов.*

#### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[1.1] – Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур	Минимальная /максимальная площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 / не подлежит установлению. Размещение объектов капитального строительства не допускается.
[1.2] – Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	
[1.3] – Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	
[1.4] – Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	
[1.5] – Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на	

	сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	
[1.12] – Пчеловодство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;</p> <p>размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых.</p> <p>Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 5000 кв. м;</p> <p>Размещение объектов капитального строительства не допускается</p> <p>минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 80 %</p>
[1.13] – Рыбоводство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры). Здания, сооружения, необходимые для осуществления рыбоводства (аквакультуры)</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 1000 кв. м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</p> <p>минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м;</p> <p>минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 80 %</p>
[1.14] – Научное обеспечение сельского хозяйства	<p>Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;</p> <p>размещение коллекций генетических ресурсов растений</p>	<p>минимальная / максимальная площадь земельного участка - 400 / 25000 кв. м.</p> <p>Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются</p>
[1.16] – Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	<p>Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства</p>	<p>минимальная /максимальная площадь земельных участков – 300 / 25 000 кв. м;</p> <p>Размещение объектов капитального строительства не допускается.</p>
[1.17] – Питомники	<p>Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/500 000 кв. м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;</p>

	для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 20 %
[1.19] – Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	Минимальная / максимальная площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного пункта 300 / не подлежит установлению. Размещение объектов капитального строительства не допускается
[1.20] – Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры;	Предельные параметры установлению не подлежат.



	придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	
--	--	--

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопро-воды, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[6.8] – Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 5000 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки

		земельного участка – 80 %
[7.5] – Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
<p>Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования; открытые автостоянки; площадки спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; зеленые насаждения; лесополосы; внутрихозяйственные дороги, коммуникации; объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;</p> <p>минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков - 1 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</p>

объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.	
--	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции).;

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее -

договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».
- СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

### **СХ-2. Зона сельскохозяйственных предприятий**

*Зона сельскохозяйственных предприятий –(СХ-2) служит для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, а также их развития, при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

#### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[1.3] – Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м/ не подлежит установлению;</p> <p>максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению;</p> <p>минимальный отступ от границы земельного участка 3 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 80 %</p>
[1.4] – Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	
[1.7] – Животноводство	Здания, сооружения, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, разведения племенных животных, производства и использования племенной продукции (материала), производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
[1.8] – Скотоводство	Здания, сооружения, используемые для содержания и разведения сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз,	

	лошадей, верблюдов, оленей); для разведения племенных животных, производства и использование племенной продукции (материала), производства кормов	
[1.9] – Звероводство	Здания, сооружения, используемые для содержания и разведения в неволе ценных пушных зверей, производства, хранения и первичной переработки продукции	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м / не подлежит установлению;</p> <p>максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению;</p> <p>минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 80%</p>
[1.10] – Птицеводство	Здания и сооружения, используемые для содержания и разведения домашних пород птиц, в том числе водоплавающих, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;	
[1.11] – Свиноводство	Здания, сооружения, используемые для содержания и разведения свиней, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведения племенных животных, производства и использование племенной продукции (материала)	
[1.12] – Пчеловодство	Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых. Размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/ не подлежит установлению;</p> <p>максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению;</p> <p>минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;</p> <p>максимальный процент застройки земельного участка – 80%</p>
[1.13] – Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры). Здания, сооружения, необходимые для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	
[1.14] – Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов	<p>минимальная / максимальная площадь земельных участков – 400 кв. м/ не подлежит установлению;</p> <p>максимальная высота строений,</p>

	растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	сооружений от уровня земли – не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80%
[1.15] – Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/ не подлежит установлению; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80%
[1.17] – Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/30 000 кв. м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80%
[1.18] – Обеспечение сельскохозяйственного производства	Машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/30 000 кв. м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80%
[6.9] – Склад	Сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/30 000 кв. м; максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – не подлежит установлению; минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80%

	газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	
[7.2.1] – Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, 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; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/ не подлежит установлению максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко- культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.



[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
---------------------------------------	--	--

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[6.8] – Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 5000 кв. м; максимальная высота зданий,

	подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	строений, сооружений от уровня земли - 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[11.3] – Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/5000 кв. м; максимальная высота зданий от уровня земли до верха крыши – 13,6м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ от границ с соседними участками – 1 м.; максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;
[7.5] – Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования; открытые автостоянки; площадки спортивные, для отдыха;	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка – аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с

<p>площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; зеленые насаждения; лесополосы; внутрихозяйственные дороги, коммуникации; объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	<p>основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются;</p> <p>минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</p>
--	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений

(отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции)»;

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

- СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

### **СХ-3. Зона сельскохозяйственного назначения**

*Зона сельскохозяйственного назначения (СХ-3) предназначена для выращивания сельхозпродукции и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, расположенных за границами населенных пунктов.*

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими)), земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

***В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.***

### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)	Виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[1.0] – Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Здания и сооружения, используемые для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	-минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300кв. м/ не подлежит установлению;
[1.1] – Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур	
[1.2] – Выращивание зерновых и иных	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных	

сельскохозяйственных культур	угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются
[1.3] – Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	
[1.4] – Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	
[1.5] – Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	
[1.12] – Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых. Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	
[1.13] – Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и	

	(или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры). Здания, сооружения, необходимые для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	
[1.14] – Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	Минимальная /максимальная площадь земельных участков – 300 / 25 000 кв. м; Размещение объектов капитального строительства не допускается.
[1.16] – Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	
[1.17] – Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 / 30000 кв. м; Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются
[1.19] – Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	-минимальная/максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м /
[1.20] – Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	не подлежит установлению; Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются.
[7.2.1] – Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, 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	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 кв. м/ не подлежит установлению максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

	также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] - Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы



	(котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[6.8] – Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 5000 кв. м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[7.5] – Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования; открытые автостоянки;	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно

<p>площадки спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; зеленые насаждения; лесополосы; внутрихозяйственные дороги, коммуникации; объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	<p>разрешенными видами использования, с которыми они используются;</p> <p>минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</p>
---	---

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального

строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».
- СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

## ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

### **Р. Зона рекреационного назначения**

*Зона рекреационного назначения (Р) предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые скверами, парками, прудами, используются для отдыха граждан и туризма.*

### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.6.2] – Парки культуры и отдыха	Размещение парков культуры и отдыха	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 / 50000 кв. м; регламенты не распространяются; использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[5.0] – Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами,	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от

	водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них	границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.7] – Спортивные базы	Спортивные базы и лагеря, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.2] – Природно - познавательный туризм	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек;	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.3] – Охота и рыбалка	Обустроенные места охоты и рыбалки, дома охотника или рыболова, сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/500000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.3] – Историко- культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел,	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов

	исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	Предельные параметры установлению не подлежат.
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.6.3] – Цирки и зверинцы	Зверинцы, зоопарки, зоосады, океанариумы, здания и сооружения для осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/50000 кв. м; максимальная высота зданий – не более 30 м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.6] – Общественное питание	Объекты общественного питания (кафе, закусочные,)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.1.3] – Площадки для занятия спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/15000 кв. м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[5.2.1] - Туристическое	Пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков



обслуживание	отдыха, не оказывающие услуги по лечению, иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей	– 10/50000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[9.0] – Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	Предельные параметры установлению не подлежат

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи, открытые автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; площадки детские, спортивные, для отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора; надворные туалеты, септики; общественные туалеты;	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с которыми они используются; минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;

<p>зеленые насаждения; скульптуры и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.</p> <p>объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	
---	--

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных

отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

- ограждения между смежными земельными участками в хозяйственной и жилой зонах могут быть сплошные, высотой не более 2 м., в нижней части должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м.; садово-огородная зона должна иметь полностью сетчатое или решетчатое ограждение; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине – смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами

саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

### ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

*В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.*

#### **СН. Зона кладбищ**

#### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[12.1] – Ритуальная деятельность	Кладбища, крематории, места захоронения; культовые сооружения; объекты по осуществлению деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 40000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки	Предельные параметры установлению не подлежат.

	(парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные для охраны транспортных средств	
--	--	--

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] – Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[3.7.1] – Осуществление религиозных обрядов	Здания и сооружения, предназначенные для совершения религиозных обрядов и церемоний (храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 15000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.1] – Деловое	Административно-бытовые здания, связанные с ритуальной	минимальная/максимальная площадь земельных участков

управление	деятельностью	– 100/5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.4] – Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров ритуального назначения, общая площадь которых составляет до 200 кв. м	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50 / 1000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %
[4.6] – Общественное питание	Объекты общественного питания (кафе, столовые)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 5000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
Здания, строения, сооружения вспомогательного назначения; объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; открытые стоянки транспорта; парковки перед объектами деловых,	минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда), максимальный процент застройки в границах земельного участка - аналогичны параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными

<p>культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;</p> <p>площадки хозяйственные, в том числе площадки для сбора мусора;</p> <p>надворные туалеты, септики;</p> <p>общественные туалеты;</p> <p>зеленые насаждения;</p> <p>объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <p>Виды разрешенного использования земельных участков аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.</p>	<p>видами использования, с которыми они используются;</p> <p>минимальные отступы вспомогательных строений от границ земельных участков – 1 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;</p>
---	---

## ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных



участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в тёмное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».

## ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:

### ***ИБ–1. Зона озеленения специального назначения***

*Зона ИБ-1 предназначена для организации охраны окружающей среды и создания защитных и охранных зон, в том числе санитарно-защитных зон, озелененных территорий, зеленых зон, лесопарковых зон и иных защитных и охранных зон, изъятых из интенсивного хозяйственного использования с ограниченным режимом природопользования.*

### **Основные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[5.3] – Охота и рыбалка	Обустроенные места охоты и рыбалки, дома охотника или рыболова, сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	минимальная / максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[9.0] – Деятельность по особой охране и изучению природы	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – не устанавливается; регламенты не распространяются; Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.;

[9.1] – Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными;	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1 / 1000000 кв. м; Застройка участков не допускается, минимальные отступы от границ участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, максимальный процент застройки, максимальная этажность и максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не предусматриваются.
[9.3] – Историко- культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 / 20000 кв. м; регламенты не распространяются. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (ч.4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).
[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	Предельные параметры установлению не подлежат.
[12.0.1] – Улично-дорожная сеть	Объекты улично-дорожной сети: автомобильные дороги, трамвайные пути и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов,	Предельные параметры установлению не подлежат.

	пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки и объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, некапитальные сооружения, предназначенные 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	Предельные параметры установлению не подлежат.

**Условно разрешенные виды использования, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)</b>	<b>Виды разрешённого использования объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
[3.1.1] Предоставление коммунальных услуг	Здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 5 / 10000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от

	электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)	границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 80 %
[5.1.3] – Площадки для занятия спортом	Площадки для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 / 15000 кв. м; минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м; минимальный отступ строений от границы земельного участка – 3 м; максимальный процент застройки земельного участка – 60 %

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

<b>Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</b>
нет	нет

**ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Минимальный процент озеленения для всех видов использования – 20%.

Максимальный процент застройки подземной части – не регламентируется.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

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

Расстояния от объекта капитального строительства до границы соседнего земельного участка 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.

Допускаются отклонения от предельных параметров отступов от межевых границ с соседними земельными участками при условии получения разрешения на отклонение от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Превышение проектных отметок участка относительно фактических вертикальных отметок смежных участков возможно, при условии выполнения мероприятий, исключающих попадание ливневых стоков на территорию соседних участков.

Образование земельного участка (земельных участков) из существующих земельных участков (существующего земельного участка) при наличии объектов капитального строительства может быть только при соблюдении градостроительных норм (отступ от межевой границы, размещение вспомогательных строений и т.д.).

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров (в случае если смежные земельные участки имеют разные поверхностные уровни земли, то высота ограждения рассчитывается от поверхности земли участка, имеющего более низкий уровень);

- ограждения между смежными земельными участками в хозяйственной и жилой зонах могут быть сплошные, высотой не более 2 м., в нижней части должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м.; садово-огородная зона должна иметь полностью сетчатое или решетчатое ограждение; допускается по взаимному согласию смежных землепользователей устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов;

- при общей толщине конструкции ограждения между смежными земельными участками не более 100 мм, ограждение должно устанавливаться по центру межевой границы, при большей толщине – смещаться в сторону участка инициатора установки данного ограждения на величину превышающую указанную норму;

- не допускается устройство сплошных ограждений в пределах треугольника видимости на нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог.

Все выступающие конструктивные элементы зданий, строений, сооружений (отмостка, балкон, кровля, козырьки, ступени и т.д.) должны размещаться в зоне места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Для объектов общественного и коммерческого назначения:

представить на согласование градостроительного Совета муниципального образования Курганинский район схему планировочной организации и фасады проектируемых зданий, на стадии эскизной проработки в соответствии с Порядком рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Курганинский район от 30 января 2017 г. № 40 «Об утверждении порядка по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства и предоставлению решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика на территории муниципального образования Курганинский район» (в действующей редакции);

предусмотреть площадку для установки мусоросборников;

предусмотреть архитектурную подсветку здания и освещение в темное время суток в зоне объекта и прилегающей территории;

выполнить требования по формированию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения, в соответствии с действующими нормами;

при строительстве объектов общественного и коммерческого назначения стоянку или парковку для автомобилей следует размещать в границах предоставленного для строительства земельного участка. В отдельных случаях (при реконструкции объектов капитального строительства), при невозможности размещения автостоянки или парковки на территории земельного участка, допускается их размещение на территории общего пользования (на прилегающей территории), в отведенных границах благоустройства.

В соответствии со статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом,

ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено статьей 52 Градостроительного кодекса, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации и статьей 46 Правил.

Проектная документация, представляемая для получения разрешения на строительство, должна быть выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию».

Для объектов общественного назначения требования к параметрам объектов капитального строительства и минимальной (максимальной) площади земельных участков определяются в соответствии с:

- заданием на проектирование;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения».



#### **Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными частью III настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам с особыми условиями использования территорий.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Закон РФ от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. N 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»;

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

- Постановление Законодательного Собрания Краснодарского края от 15 июля 2009 г. № 1492-П «Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края»;

- иные нормативные правовые акты.

На территории Безводного сельского поселения имеются следующие зоны с особыми условиями использования территории, ограничивающие использование земельных участков и объектов недвижимости.

##### **1. Зоны охраны объектов культурного наследия**

На территории Безводного сельского поселения имеется несколько памятников археологии, представленных курганными могильниками (в виде как отдельно стоящих курганов, так и курганных групп). На территории поселения также имеются памятники истории и монументального искусства.

Границы зон охраны объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, в том числе границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, особые режимы использования земель в границах территорий данных зон и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон утверждаются на основании проектов зон охраны объектов культурного наследия нормативными правовыми актами краевого органа охраны объектов культурного наследия.

Порядок разработки, согласования и утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия установлен Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации постановления Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. №972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений

нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

До разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия в установленном федеральным законодательством порядке в качестве предупредительной меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в зависимости от общей видовой принадлежности объекта культурного наследия и в соответствии с данными государственного учета объектов культурного наследия устанавливаются следующие границы зон охраны:

1) для объектов археологического наследия:

а) поселения, городища, селища, усадьбы независимо от места их расположения – 500 метров от границ памятника по всему его периметру;

б) святилища (культовые поминальные комплексы, жертвенники), крепости (укрепления), древние церкви и храмы, стоянки (открытые и пещерные), грунтовые могильники (некрополи, могильники из каменных ящиков, скальных, пещерных склепов) - 200 метров от границ памятника по всему его периметру;

в) курганы высотой:

до 1 метра - 50 метров от границ памятника по всему его периметру;

до 2 метров - 75 метров от границ памятника по всему его периметру;

до 3 метров - 125 метров от границ памятника по всему его периметру;

свыше 3 метров - 150 метров от границ памятника по всему его периметру;

2) для объектов культурного наследия, имеющих в своем составе захоронения (за исключением объектов археологического наследия), а также являющихся произведениями монументального искусства, - 40 метров от границы территории объекта культурного наследия по всему его периметру.

В границах зон охраны объекта археологического наследия, установленных в соответствии с Законом РФ от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, до утверждения в установленном порядке границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон допускаются по согласованию с краевым органом охраны объектов культурного наследия работы, не создающие угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта археологического наследия, в том числе сельскохозяйственные работы, работы по благоустройству и озеленению территории, не нарушающие природный ландшафт.

При проведении сельскохозяйственных работ в границах зон охраны объекта археологического наследия на глубину пахотного горизонта почвы согласование с краевым органом охраны объектов культурного наследия не требуется.

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах, которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены требования и ограничения.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются в соответствии с действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

При разработке проектов детальной планировки и проектов строительства отдельных объектов и проведении любых видов землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, отводе земельных участков под строительство учитывать необходимость обеспечения сохранности объектов культурного наследия в соответствии со статьями 5.1, 30, 34, 36, 40 Федерального закона №73-ФЗ от 25 июня 2002 г.

Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны, в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия.

Государственный орган исполнительной власти Краснодарского края, уполномоченный в сфере охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в сельском поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов.

## **2. Санитарно-защитные зоны.**

В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются режим использования санитарно-защитной зоны:

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки,

коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

### **3. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.**

В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

На территории Безводного сельского поселения установлены водоохранная и прибрежная защитная полоса реки Синюхи и безымянной балки (по территории хутора Светлая Заря). Границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы установлены в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, Постановлением правительства от 10 января 2009 г. № 17 "Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов", Постановлением Законодательного Собрания Краснодарского края от 15 июля 2009 г. № 1492-П "Об установлении ширины водоохранных зон и ширины прибрежных защитных полос рек и ручьев, расположенных на территории Краснодарского края", Приказом «Об установлении границ водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы, местоположения береговой линии (границы водного объекта) реки Синюха на территории Курганинского района Краснодарского края" от 7 ноября 2018 г. № 1867.

В соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации, в границах водоохранной зоны запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов

производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, предусмотренными для водоохранных зон, дополнительно запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

#### **4. Зоны затопления и подтопления**

Границы зоны затопления и зоны подтопления территории п. Степной Безводного сельского поселения Курганинского района при половодьях и паводках р. Синюха 1% обеспеченности утверждены Приказом Кубанского бассейнового водного управления от 26 мая 2021 г. № 72-пр «Об установлении зон затопления, подтопления».

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с Водным кодексом РФ в границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

### **5. Придорожные полосы**

По территории Безводного сельского поселения проходят следующие автомобильные дороги: автомобильная дорога регионального значения «г. Армавир – г. Курганинск», автомобильная дорога «х. Кочергин – п. Степной», автомобильная дорога «Подъезд к х. Светлая Заря», от которых установлены придорожные полосы. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

### **6. Охранные зоны инженерных сетей**

На территории Безводного сельского поселения имеются охранные зоны инженерных сетей: газопроводов и систем газоснабжения (магистральный газопровод «Гиагинская – Центральная») и охранные зоны объектов электросетевого хозяйства «ВЛ 500 кВ-501 Ставропольская ГРЭС - Центральная», «ВЛ-110кВ «Курганная – Андрее-Дмитриевская», «ВЛ-35 кВ «Андреедмитриевская – Комсомольская», «ВЛ-10кВ «Ад-3», «ВЛ-35кВ Андреедмитриевская – Степная», «ВЛ-35 кВ Андреедмитриевская – Водозабор».

Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранных зон газопроводов предусмотрены «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утвержденными постановлением Госгортехнадзора РФ от 22 апреля 1992 г. № 9; охранных зон линий электропередач - Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

### **7. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.**

Ограничения использования земель в пределах границ зон санитарной охраны установлены главой III СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

## **ЧАСТЬ IV. БЛАГОУСТРОЙСТВО И ДИЗАЙН МАТЕРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СРЕДЫ ПОСЕЛЕНИЯ**

### ***Статья 47. Общее описание объектов благоустройства и дизайна материально-пространственной среды поселения***

Благоустройство территории Безводного сельского поселения должно выполняться с учетом Норм и правил по благоустройству территории Безводного сельского поселения Курганинского района, утвержденных представительным органом Безводного сельского поселения.

К объектам благоустройства территории относятся территории Безводного сельского поселения, на которых осуществляется деятельность по благоустройству: парки, сады, набережные, площади, улицы (в том числе пешеходные), иные типы открытых пространств общего использования в сочетании с внешним видом окружающих их зданий, сооружений (в том числе некапитального типа), придомовые территории многоквартирных жилых домов, территории организаций, учреждений, офисов, предприятий, производств и иных объектов недвижимости, находящихся в пользовании, аренде или собственности, а также территории (дворы, кварталы, функционально-планировочные образования, охранные зоны), выделяемые по принципу единой градостроительной регламентации или визуально-пространственного восприятия, другие территории муниципального образования.

Прилегающие территории также относятся к объектам благоустройства.

### ***Статья 48. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства и порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений***

1. Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на:

- комплексное благоустройство объекта, включающее в себя благоустройство территории и обновление, изменение (реконструкцию) фасадов зданий, сооружений, ее окружающих или находящихся на ней;
- благоустройство территории объекта (в том числе прилегающей) или ее части;
- обновление, изменение фасадов зданий, сооружений или обновление, реконструкцию, замену объектов некапитального типа и их комплексов.

Проектная документация на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства разрабатывается на основании задания на проектирование, выдаваемого заказчиком (инвестором), и в соответствии с действующими нормативными документами, стандартами, требованиями настоящих Правил. Состав и содержание проектной документации определяются заказчиком в задании на проектирование.

Проектная документация на объекты благоустройства, располагаемые в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Проектную документацию заказчик передает для рассмотрения на заседании Градостроительного Совета при главе муниципального образования Курганинский район.

2. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, муниципального образования Курганинский район и Безводного сельского поселения.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных, главных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения многоквартирных жилых домов, подлежат согласованию с Градостроительным Советом при главе муниципального образования Курганинский район.

***Статья 49. Размещение временных (некапитальных, нестационарных) объектов, предназначенных для торговли или оказания услуг населению***

Временные (некапитальные, нестационарные) объекты – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений.

Временные (некапитальные, нестационарные) объекты размещаются в местах с недостаточно развитой инфраструктурой обслуживания населения в соответствии с настоящими Правилами:

- в границах земельных участков, принадлежащих физическим и юридическим лицам на праве собственности, или в границах земельных участков, предоставленных юридическим и физическим лицам на праве аренды. До установки временного (некапитального, нестационарного) объекта на земельном участке вид разрешенного использования земельного участка должен быть приведен в соответствие с назначением временного объекта.

- на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается размещение нестационарных торговых объектов на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов по договору. Дополнительно на землях общего пользования могут размещаться остановочно-торговые комплексы при остановках общественного транспорта.

Размещение временных (некапитальных, нестационарных) объектов допускается после согласования эскизного проекта в части фасадов и благоустройства Градостроительным Советом при главе муниципального образования Курганинский район.

Эксплуатация временных (некапитальных, нестационарных) объектов допускается после завершения работ по установке временного объекта, благоустройства прилегающей к нему территории и получения заключения органа архитектуры о соответствии объекта и прилегающего благоустройства согласованной проектной документации.

Требования, предъявляемые к временным (некапитальным, нестационарным) объектам:

Временные нестационарные торговые объекты, устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов.

Временные (некапитальные, нестационарные) объекты должны иметь благоустроенную прилегающую территорию, парковку.

При организации торговых рядов, остановочно-торговых комплексов и установке отдельно стоящих временных объектов (киосков или павильонов) на правообладателя земельного участка возлагается выполнение работ по комплексному благоустройству прилегающей территории, по содержанию прилегающей территории в чистоте и порядке.

Организация остановочно-торговых комплексов при остановках общественного транспорта осуществляется при условии установки остановочных навесов с размещением аншлагов с названием остановки и номерами маршрутов общественного транспорта. В целях обеспечения комфортных условий остановочно-торговые комплексы должны быть оборудованы скамьями, урнами, ветрозащитными стенками, информационными щитами, иметь искусственное освещение, соответствующее нормативным требованиям. При размещении остановочно-торговых комплексов должны быть обеспечены условия по доступности объекта для маломобильных групп населения. Размещение объектов торговли и обслуживания населения в составе остановочно-торговых комплексов не должно препятствовать свободной посадке-высадке пассажиров, создавать аварийные ситуации на проезжей части дороги.

Этажность отдельно стоящих временных (некапитальных, нестационарных) объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,0 метров. Площадь временных (некапитальных, нестационарных) объектов, размещаемых в границах земельных участков и территорий, на которые распространяется действие градостроительного регламента, должна быть не более 50,0 кв. м, а нестационарных торговых объектов, размещаемых на территориях общего пользования, не более 30,0 кв. м.



Временные объекты должны соответствовать современным требованиям дизайна, специфики эксплуатации, выполняться из легкосборных конструкций и устанавливаться на подготовленную площадку с твердым покрытием без устройства фундаментов. Возможна их установка на сборные железобетонные плиты или фундаментные блоки, заглубленные в землю не более чем на 0,3 метра. Конструкция остановочно-торгового комплекса должна предусматривать возможность раздельного демонтажа его частей.

Не допускается увеличение площадей киосков и павильонов в составе остановочных комплексов за счет остановочного навеса.

В жилых и рекреационных зонах, зонах учреждений здравоохранения, спортивно-зрелищных сооружений, учебных заведений запрещается размещение временных (некапитальных) объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (временных объектов по торговле стройматериалами; москательнo-химическими товарами и др., по ремонту и обслуживанию транспортных средств и т.д.).

В процессе эксплуатации объекта некапитального типа владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории;
- обеспечивать пожаробезопасность сооружения, соблюдать санитарные нормы и правила;
- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
- использовать объект некапитального типа по разрешенному назначению.

Производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с Градостроительным Советом при главе муниципального образования Курганинский район.