



**ПРОЕКТ**

**СОВЕТ**  
**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ РАЙОН**  
**СЕССИЯ \_ СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_

г. Белореченск

**О внесении изменений в решение Совета  
муниципального образования Белореченский район  
от 27 мая 2016 г. № 303 «Об утверждении правил  
землепользования и застройки Южненского  
сельского поселения Белореченского района  
Краснодарского края»**

В соответствии со статьями 30-36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 191 – ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 8 августа 2016 г. № 3459-КЗ «О закреплении за сельскими поселениями Краснодарского края отдельных вопросов местного значения городских поселений», приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», протестом Белореченской межрайонной прокуратуры от 25 июня 2024 г. № 07-02-2024/Прдп529-24-20030017, протоколами заседания комиссии по проведению публичных слушаний от 30 августа 2024 г. и заключением о результатах публичных слушаний от 6 сентября 2024 г., руководствуясь статьей 25 Устава муниципального образования Белореченский район, Совет муниципального образования Белореченский район РЕШИЛ:

1. Внести в Решение Совета муниципального образования Белореченский район от 27 мая 2016 г. № 303 «Об утверждении правил землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края» (далее - Решение) следующие изменения:

1.1. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 1 раздела «Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами», код вида разрешенного использования

земельных участков «2.2 – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» раздела «предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» изложить в новой редакции абзац 3:

- слова «минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 м» заменить на слова «минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 5 м».

1.2. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 1 раздела «Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами», раздела «Ж-МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами» абзац примечания «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить словами «Возможность размещения антенно-мачтовых сооружений рассматривается на публичных слушаниях».

1.3. В приложении к Решению статье 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 1 раздела «Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» исключить код вида разрешенного использования земельных участков «3.3 - Бытовое обслуживание», «3.4.1. - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание», «4.4 – Магазины».

1.4. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 2 раздела «Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» дополнить код вида разрешенного использования земельных участков в следующей редакции:

- «3.3 - Бытовое обслуживание»

3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы строений от красной линии или границ участка – 3 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 2 этажа;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 10% от площади земельного участка.</li> </ul> <p>Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами.</p>
-----	----------------------	---	---

## - «3.4.1 - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание»

3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5000 кв. м;</li> <li>- максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этаж;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</li> <li>- минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка;</li> </ul> <p>Допускается размещение зданий по красной линии.</p> <p>Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами.</p>
-------	--	---	--

## - «4.4 – Магазины»

4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 100/5 000 кв. м;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – 3 м.,</li> <li>- минимальные отступы от красной линии границы участка – не предусмотрен;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 2 этажа;</li> <li>- максимальная высота зданий, строений от уровня земли -10 м;</li> <li>- максимальная высота сооружений от уровня земли - 20 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</li> <li>- минимальный процент озеленения - 30% от площади земельного участка.</li> </ul> <p>Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных)</p>
-----	----------	--	---

			преимущественно на территории своих земельных участков.
--	--	--	---

- «5.2.1 – Туристическое обслуживание».

5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 2000 кв. м/не подлежит установлению;</li> <li>- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;</li> <li>- минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м;</li> <li>- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</li> <li>- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;</li> <li>- максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м;</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется</li> </ul>
-------	----------------------------	---	--

1.5. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» преамбулу раздела «Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» дополнить текстом «Жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями настоящих норм, не допускается размещать в жилых зонах.

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, разрабатываемой за счет средств правообладателей земельных участков.

Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

При планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности».

1.6. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 2 раздела «Ж-МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами», код вида разрешенного использования земельных участков «2.1 - для индивидуального жилищного строительства» раздела «предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» изложить в новой редакции абзац 1 и 3:

- слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /3500 кв. м» заменить на слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 /3500 кв. м»;

- слова «минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 м» заменить на слова «минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 5 м».

1.7. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 2 раздела «Ж-МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами», код вида разрешенного использования земельных участков «2.2 - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» раздела «предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» изложить в новой редакции абзац 3 и 7:

- слова «минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 м» заменить на слова «минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 5 м»;

- дополнить абзац «Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до» словами - при реконструкции существующего здания – не менее 1 м.

1.8. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» преамбулу раздела «Ж-МЗ. Зона застройки малоэтажными жилыми домами» дополнить текстом «Жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями настоящих норм, не допускается размещать в жилых зонах.

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в

жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, разрабатываемой за счет средств правообладателей земельных участков.

Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

При планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности».

1.9. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 1 раздела «СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий»:

1.9.1. Код вида разрешенного использования земельных участков «1.2 - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур», «1.3 – Овощеводство», «1.4 - Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур», «1.6 - Выращивание льна и конопли» раздела «предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» изложить в новой редакции абзац 1:

- слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/2500000 кв. м».

1.9.2. Код вида разрешенного использования земельных участков «1.5 – Садоводство» раздела «предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» изложить в новой редакции абзац 1:

- слова «минимальная/максимальная площадь земельного участка – 300/2500000 кв.м.» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельного участка – 600/1500 кв. м».

1.10. В приложении к Решению статье 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 2 раздела «Ж-1Б. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» исключить код вида разрешенного использования земельных участков «13.1 – Ведение огородничества».

1.11. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 1 раздела «СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий» дополнить код вида разрешенного использования земельных участков «13.1 – Ведение огородничества» в следующей редакции:

13.1	Ведение огородничества	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур	- минимальная/максимальная площадь земельного участка – 600/1500 кв. м; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м; <u>Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов капитального строительства не предусматриваются</u>
------	------------------------	--	---

1.12. В приложении к Решению статью 27 часть III «Градостроительные регламенты» пункт 1 раздела «ТОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов», код вида разрешенного использования земельных участков «3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование» раздела «предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» изложить в новой редакции абзац 4:

- слова «максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м» заменить словами «максимальная высота зданий, строений от уровня земли - 25 м».

2. Управлению делами администрации муниципального образования Белореченский район (Фролов С.М.) разместить настоящее решение в установленном порядке на официальном сайте муниципального образования Белореченский район в сети «Интернет».

3. Помощнику главы муниципального образования Белореченский район, пресс-секретарю Беззубиковой Т.А., не позднее 10 дней после принятия настоящего решения обеспечить официальное опубликование в средствах массовой информации в установленном порядке.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комиссию по вопросам сельского хозяйства, промышленности, транспорта, ЖКХ, экологической безопасности, архитектуры и градостроительства, торговли и предпринимательства Совета муниципального образования Белореченский район (Катаниди Ю.Н.).

5. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Главы муниципального образования  
Белореченский район

С.В. Сидоренко

Председатель Совета  
муниципального образования  
Белореченский район

Т.П. Марченко