



РЕШЕНИЕ Совета муниципального образования Абинский район

от 29.10.2025

г. Абинск

№ 19-С

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ахтырского городского поселения Абинского района

Принято 29.10.2025 г.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 15 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 27, 38, 65 устава муниципального образования Абинский муниципальный район Краснодарского края, решением Совета муниципального образования Абинский район от 27 декабря 2017 г. № 398-с «О принятии органами местного самоуправления муниципального образования Абинский район полномочий органов местного самоуправления Ахтырского городского поселения Абинского района в сфере градостроительной деятельности» (в редакции решения Совета муниципального образования Абинский район от 25 сентября 2019 г. № 651-с), постановлением администрации муниципального образования Абинский район от 17 июня 2025 г. № 666 «Об образовании комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края», учитывая протокोल общественных обсуждений и заключение о результатах общественных обсуждений от 14 июня 2025 г., решение комиссии по развитию экономических основ местного самоуправления, Совет муниципального образования Абинский район р е ш и л:

1. Утвердить изменения, вносимые в Правила землепользования и застройки Ахтырского городского поселения Абинского района, утвержденные решением Совета Ахтырского городского поселения Абинского района от 30 января 2014 г. № 323-с «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ахтырского городского поселения Абинского района» (далее – Правила землепользования и застройки), согласно приложению к настоящему решению.

2. Администрации муниципального образования Абинский район:

1) обеспечить опубликование настоящего решения и изменений в Правила землепользования и застройки и размещение их на официальном

сайте органов местного самоуправления муниципального образования Абинский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

2) разместить изменения в Правила землепользования и застройки в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

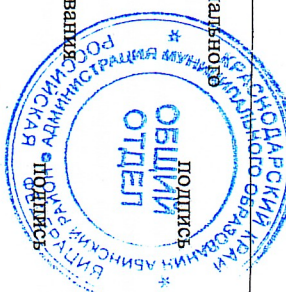
3. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Председатель Совета муниципального образования Абинский район

А.Л. Бирюков

Исполняющий обязанности главы муниципального образования Абинский район

В.П. Борец



Приложение

УТВЕРЖДЕНЫ

решением Совета
муниципального образования
Абинский район
от 29.10.2014 № 14-с

ИЗМЕНЕНИЯ,

вносимые в Правила землепользования и застройки
Ахтырского городского поселения Абинского района, утвержденные
решением Совета Ахтырского городского поселения Абинского района
от 30 января 2014 г. № 323-с «Об утверждении Правил землепользования и
застройки Ахтырского городского поселения Абинского района»

1. В разделе I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» Правил землепользования и застройки Ахтырского городского поселения Абинского района (далее – Правила):

1) по тексту слова «устав муниципального образования Абинский район» в соответствующих падежах заменить словами «устав муниципального образования Абинский муниципальный район Краснодарского края» в соответствующих падежах;

2) по тексту слова «устав Ахтырского городского поселения Абинского района» в соответствующих падежах заменить словами «устав Ахтырского городского поселения Абинского муниципального района Краснодарского края» в соответствующих падежах;

3) по тексту слова «комиссия по землепользованию и застройке» в соответствующих падежах заменить словами «комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений Абинского муниципального района Краснодарского края» в соответствующих падежах.

2. В статье 15 «Общие положения о внесении изменений в Правила» главы 5 «Внесение изменений в правила землепользования и застройки» раздела I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» Правил:

1) пункт 1.1 части 2 признать утратившим силу;

2) пункт 6 части 2 изложить в следующей редакции:

«6) принятие решения о комплексном развитии территории или заключение в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации договора о комплексном развитии территории»;»;

3) пункты 6, 7 части 3 изложить в следующей редакции:

«6) уполномоченное федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;»

7) высший исполнительный орган субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, оператор комплексного развития территории, лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей»;»;

4) часть 3.4 изложить в следующей редакции:

«3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях комплексного развития территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.»;

5) в части 3.5 слова «публичных слушаний» заменить словами «общественных обсуждений»;

6) часть 5.1 признать утратившей силу.

3. В главе 6 «Регулирование иных вопросов землепользования и застройки» раздела I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в настоящие правила» Правил:

1) часть 6 статьи 16 «Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«6. 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 в границах зон с особыми условиями использования территорий.»;

2) часть 1 статьи 17 «Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции, об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома» изложить в следующей редакции:

«1. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») или садового дома застройщик подает на бумагу разрешения на строительство личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство

обращения федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган 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»;

3) в абзаце 4 части 1 статьи 18 «Основные требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории муниципального образования» слова «Согласно статьи 40» заменить словами «Согласно статье 41»;

4) часть 5 статьи 22 «Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«5. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается постановлением правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

4. Внести в карту градостроительного зонирования раздела II «Карта градостроительного зонирования» Правил следующие изменения:

1) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0804109:30, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Пашковская, 62, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

2) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0804099:1322, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Держинского, земельный участок 37А, отнести к территориальной многофункциональной общественно-деловой зоне ОД2;

3) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0804109:29, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, переулок Есенина, 3, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

4) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0804099:1322, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Свободы, 1 а, отнести к территориальной многофункциональной общественно-деловой зоне ОД2;

5) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0804300:1022, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Розы Люксембург, дом № 84, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

6) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0603005:2125, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, с/т «Строитель», 74, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

7) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0603005:784, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, с/т «Строитель», 75, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

8) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0603005:785, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, с/т «Строитель», 76, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1;

9) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0804201:18, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, переулок Широкий, 12, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 (согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории);

10) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0804179:9, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Богдана Хмельницкого, 26, отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

11) земельный участок с кадастровым номером 23:01:0804232:29, расположенный по адресу: Краснодарский край, Абинский район, поселок городского типа Ахтырский, улица Длинная, 112 отнести к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.

5. В главе 7 «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельных (минимальных (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» раздела III «Градостроительные регламенты» Правил:

1) в строке 1 графы 6 «Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений» таблицы 4 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1» статьи 25 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1» после слов «3 этажа» дополнить словами «(включая мансардный)»;

2) в строках 1, 2, 22 графы 8 «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» таблицы 4 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1» статьи 25 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1» слова «Максимальное количество объектов индивидуального

жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых невозможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства» заменить словами «Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:

1) существующих объектов, реконструкция которых не возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых началось до вступления в силу настоящих изменений в Правила.»;

3) в строке 5 графы 8 «Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» таблицы 21 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ведения садоводства СХЗ» статьи 39 «Градостроительные регламенты зоны ведения садоводства СХЗ» слова «Не подлежат установлению» заменить словами: «Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:

1) установление и последующее использование данного вида разрешенного использования допускается исключительно в границах населенного пункта;

2) использование предельных параметров, установленных для данного вида разрешенного использования, для земельных участков, расположенных вне границ населенного пункта допускается исключительно для реконструкции существующих объектов капитального строительства»;

4) В статьях: 25 «Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1», 26 «Градостроительные регламенты зоны застройки малозатражными жилыми домами Ж2», 27 «Градостроительные регламенты зоны застройки среднетражными жилыми домами ЖЗ», 28 «Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны ОД1», 29 «Градостроительные регламенты многофункциональной общественно-деловой зоны ОД2», 30 «Градостроительные регламенты зоны специализированной общественной застройки ОДЗ», абзацы «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» и «Примечание общее» изложить в следующей редакции:

«Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах особо охраняемых природных территорий, определяются в соответствии с главами 8, 9.

2. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) – 25 м /25 м;

2) от пожарных депо – 10 м / 10 м (15 м / 15 м – для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий – 5 м / 3 м;

4) от остальных зданий и сооружений – 3 м;

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан – 0 м/0 м (без устройства распахнутых ворот).

3. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики должны размещаться на расстоянии: от соседнего жилого дома не менее – 12 м, от красной линии не менее – 10 м, от границы смежного земельного участка не менее – 4 м.

Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Ограждения земельных участков со стороны улицы должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседними земельными участками ограждения должны быть проектируемыми на высоту не менее 0,25 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Примечание общее.

Использование видов разрешенного использования земельных участков, предусматривающих капитальное строительство, допускается только в границах населенных пунктов.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

Получение застройщиком в уполномоченном органе исходных данных – о прогнозируемом уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозного уровня грунтовых вод в зоне подтопления.

Подготовка проектной документации, содержащей перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства от подтопления, затопления индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования.

Подача застройщиком заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с приложением акта, подтверждающего соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации (в части соответствия проектной документации требованиям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и содержащего вывод лица, являющегося членом саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или строительства о выполнении мероприятий (их комплексе), указанных выше, требованиям по обеспечению инженерной защиты объекта от затопления (или подтопления), с указанием наименования водного объекта, при паводке 1% обеспеченности.

Во всех территориальных зонах требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования принимать в соответствии с подразделом 3.2 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (с изменениями и дополнениями);

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;

- 2) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи вещей (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством;»

5) В статьях: 31 «Градостроительные регламенты производственной зоны объектов III класса опасности III.1», 32 «Градостроительные регламенты производственной зоны объектов IV класса опасности III.2», 33 «Градостроительные регламенты производственной зоны объектов V класса опасности III.3», 34 «Градостроительные регламенты коммунально-складской зоны КС1 «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» и «Примечание общее» изложить в следующей редакции:

«Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах особо охраняемых природных территорий, определяются в соответствии с главами 8, 9.

2. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от пожарных депо – 10 м / 10 м (15 м / 15 м – для депо I типа);
- 2) от жилых и общественных зданий – 5 м / 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений – 3 м.

3. Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

- 1) в составе рекреационных зон;
- 2) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:
- а) в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- б) в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;
- в) в водоохраных и прибрежных зонах рек, морей;
- г) в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;
- д) в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;
- ж) на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;
- е) в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействию на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий – один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет – один раз в 10 лет.

Размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Краснодарского края не допускается.

На территориях предприятий I – II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 – 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Примечание общее.

Использование видов разрешенного использования земельных участков, предусматривающих капитальное строительство, допускается только в границах населенных пунктов.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

«Во всех территориальных зонах требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования принимать в соответствии с подразделом 3.2 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (с изменениями и дополнениями)»;

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 22, 23, 67, 68, 69 настоящих Правил.

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 размещения 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 «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».

Параметры принимать согласно статье 23. «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства»;

- 6) В статьях: 35 «Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры И1.1», 36 «Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры Т1» «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» и «Примечание общее» изложить в следующей редакции:

«Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями

использования территорий, в том числе в границах особо охраняемых природных территорий, определяются в соответствии с Главами 8, 9.

2. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) – 25 м / 25 м;
- 2) от пожарных депо – 10 м / 10 м (15 м / 15 м – для депо I типа);
- 3) от жилых и общественных зданий – 5 м / 3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений – 3 м;
- 5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан – 0 м/0 м (без устройств распашных ворот).

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Использование видов разрешенного использования земельных участков, предусматривающих капитальное строительство, допускается только в границах населенных пунктов»;

7) В статье 38 «Градостроительные регламенты зоны ведения садоводства СХЗ» «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах особо охраняемых природных территорий, определяются в соответствии с главами 8, 9 раздела 3 Правил.

2. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) – 25 м / 25 м;
 - 2) от пожарных депо – 10 м / 10 м (15 м / 15 м – для депо I типа);
 - 3) от жилых и общественных зданий – 5 м / 3 м;
 - 4) от остальных зданий и сооружений – 3 м;
 - 5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан – 0 м / 0 м (без устройств распашных ворот).
3. Расстояние до границ земельного участка (не менее):
- 1) от вспомогательных построек (бани, гараж и другие) – 1 м;
 - 2) от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
 - 3) от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
 - 4) от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

5) от кустарника – 1 м.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее;

для строительства жилого дома минимальный отступ от границы земельного участка составляет не менее:

- 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.

Земельный участок, предоставленный садоводческому (дачному) объединению, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны).

Минимально необходимый состав зданий, сооружений,

площадок общего пользования

Объект	Удельный размер земельных участков (м ² на 1 садовый участок) на территории садоводческих (дачных) объединений			
	15 – 100	101 – 300	301 и более	
1	2	3	4	
Стооружка с правлением объединения	1 – 0,7	0,7 – 0,5	0,4 – 0,4	
Магазин смешанной торговли	2 – 0,5	0,5 – 0,2	0,2 и менее	
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35	
Площадка для мусороборников	0,1	0,1	0,1	
Площадка для стоянки автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения	0,9	0,9 – 0,4	0,4 и менее	

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- 1) от жилого строения (или дома) – 3 м;
- 2) от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- 3) от других построек – 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от косяка дома или от стены дома (при отсутствии косяка), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и другое) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах, и другое).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- 1) от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м;
- 2) до душа, бани (сауны) – 8 м;
- 3) от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с крыши, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (перувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Индивидуальные садовые (дачные) участки должны быть ограждены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Высота ограждения

смежных участков считается от уровня земельного участка, имеющего наибольшую высоту отметку.

Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

Примечание общее.

Использование видов разрешенного использования земельных участков, предусматривающих капитальное строительство, допускается только в границах населенных пунктов.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

Во всех территориальных зонах требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования принимать в соответствии с подпунктом 3.2 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (с изменениями и дополнениями);

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статей 22, 23, 67, 68, 69 настоящих Правил.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадей

благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, указанных в перечне видов объектов размещения которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, утвержденном, постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 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 сервитута».

Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более, предназначенных для строительства объектов индивидуального жилищного строительства, возможно только при наличии утвержденной документации по планировке территории.

В целях устойчивого развития территории и обеспечения жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования, необходима разработка документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов, за исключением застройки блокированными жилыми домами.

При застройке земельных участков объектами жилищного строительства на территории Ахтырского городского поселения Абинского района не допускается перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых в жилые, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

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.

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.»;

8) В статье 42 «Градостроительные регламенты зоны отдыха ЗО1» «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями

использования территорий, в том числе в границах особо охраняемых природных территорий, определяются в соответствии с главами 8, 9.

2. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) – 25 м/25 м;
- 2) от пожарных депо – 10 м / 10 м (15 м / 15 м – для депо I типа);
- 3) от жилых и общественных зданий – 5 м / 3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений – 3 м;
- 5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан – 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

Использование видов разрешенного использования земельных участков, предназначенных для капитального строительства, допускается только в границах населенных пунктов.»;

9) В статье 43 «Градостроительные регламенты зоны ритуальной деятельности К1» «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» изложить в следующей редакции:

«Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах особо охраняемых природных территорий, определяются в соответствии с главами 8, 9.

2. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами.

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

- 1) первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
- 2) первой зоны санитарной охраны курортов;
- 3) с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водонесущих горизонтов;
- 4) со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затопляемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных участках;
- 5) по берегам озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

Выбор земельного участка под размещение кладбища производится на основе санитарно-эпидемиологической оценки следующих факторов:

- 1) санитарно-эпидемиологической обстановки;
- 2) градостроительного назначения и ландшафтного зонирования территории;
- 3) геологических, гидрогеологических и гидрохимических данных;
- 4) почвенно-географических и способности почв и подпочв к самоочищению;

- 5) эрозийного потенциала и миграции загрязнений;
- 6) транспортной доступности.

Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

- 1) иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым водоемам;
- 2) не затопляться при паводках;
- 3) иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;
- 4) иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18 процентов;
- 5) располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом.

Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного поселения, но не может превышать 40 гектаров.

Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или близкого родственника.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Кладбища с погребением путем predания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

- 1) от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон 50 м — для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;
- 2) от водозаборных сооружений, централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;
- в) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

На кладбищах, в крематориях и других зданиях и помещениях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматриваются зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

При переносе кладбищ и захоронений следует проводить рекультивацию территорий и участков. Использование грунтов с ликвидированных мест захоронений для планировки жилой территории не допускается.

Использование территории места погребения разрешается по истечении двадцати лет с момента его переноса. Территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения. Строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений остается неизменным.

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

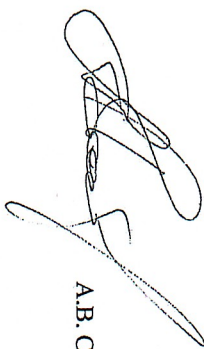
- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления и подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

в границах территорий общего пользования;
предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.».

Начальник управления
архитектуры и градостроительства,
главный архитектор



А.В. Сапрунов

