



**СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТИХОРЕЦКИЙ РАЙОН**

РЕШЕНИЕ

от 7 декабря 2023 года

г. Тихорецк

№ 36

**О внесении изменений в правила землепользования
и застройки сельских поселений Тихорецкого района**

В соответствии со статьями 31–33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», учитывая заключение комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования Тихорецкий район о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Тихорецкого района от 8 декабря 2023 года, учитывая письмо заместителя руководителя департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 29 ноября 2023 года № 71-05.3-02-10734/23, Совет муниципального образования Тихорецкий район р е ш и л:

1. Внести в приложение к решению Совета Алексеевского сельского поселения Тихорецкого района от 20 июня 2012 года № 145 «Об утверждении правил землепользования и застройки Алексеевского сельского поселения Тихорецкого района» (с изменениями от 21 мая 2015 года № 52, 12 февраля 2016 года № 95, 24 ноября 2016 года № 273, 23 ноября 2017 года № 384, 21 апреля 2021 года № 229, 25 ноября 2021 года № 265) следующие изменения:

1) пункты 1.2, 1.3 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

коэффициент использования территории – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного 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

декоративными деревьями (из расчета 1 дерево – на 20 кв. метров). 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 решетки (георешетки);

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

1.3. Иные понятия в настоящих Правилах используются в значениях, установленных Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (далее – Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края).»;

2) в разделе 2:

пункт 2.15 изложить в следующей редакции:

«2.15. Размещение в границах населенных пунктов поселения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Тихорецкий район, утверждаемой постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район (далее – Схема). Максимальная площадь нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории населенных пунктов поселения на основании Схемы, составляет 50 кв. метров.»;

пункты 2.23, 2.24 изложить в следующей редакции:

«2.23. Направление застройщикам уведомлений 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 осуществляется в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.24. Направление застройщикам уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.»;

пункт 2.30 изложить в следующей редакции:

«2.30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 2 раздела 2 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участках сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.»;

пункт 2.33 дополнить абзацем десятым следующего содержания:

«обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах поселения.»;

пункт 2.41 изложить в следующей редакции:

«2.41. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое здание 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.

Проект переустройства и (или) перепланировки переводимого индивидуального жилого дома в нежилое здание (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого здания в качестве нежилого, в том числе помещений в здании), предоставляемый собственником такого индивидуального жилого дома в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения о переводе из жилого здания в нежилое, на основании части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать информацию о соответствии переводимого здания требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим,

экологическим требованиям, требованиям Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Тихорецкий район, нормативов градостроительного проектирования поселения.»;

дополнить пунктами 2.42 – 2.45 следующего содержания:

«2.42. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.43. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.44. В соответствии с частью 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

2.45. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее по тексту – классификатор), содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах территориальных зон, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.»;

3) в разделе 4:

в пункте 4.1:

в таблице подпункта 4.1.1 позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок;
--------------------------------	--

	<p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»</p>
--	--

подпункт 4.1.4 изложить в следующей редакции:

«4.1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования:

«Среднеэтажная жилая застройка», «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Блокированная жилая застройка» – 3 этажа;

«Хранение автотранспорта» – 1 этаж;

«Обслуживание жилой застройки» – 3 этажа;

минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии улиц не регламентируется;

минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии проездов не регламентируется;

в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

для реконструкции объекта в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для трехэтажного здания – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 м;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома	6 этажей	0,4	1,2
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома	8 этажей	0,8	1,5

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров

планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается

без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом,

являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.2:

в таблице подпункта 4.2.3 позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
--------------------------------	---

подпункт 4.2.4 изложить в следующей редакции:

«4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

в сложившейся застройке в случае реконструкции существующего объекта, минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

для реконструкции жилого дома в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 метров;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 метров;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии улиц, проездов, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.3.4 пункта 4.3 изложить в следующей редакции:

«4.3.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 80000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,3;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 постановлении Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.4.4 пункта 4.4 изложить в следующей редакции:

«4.4.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 80000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и

сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.5:

в таблице подпункта 4.5.1 позицию «Легкая промышленность» изложить в следующей редакции:

«Легкая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)»
------------------------	---

подпункт 4.5.4 изложить в следующей редакции:

«4.5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 5 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 25 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,28;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Территории предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяется законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии с пунктом 5.2.9 подраздела 5.2 раздела 5 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 метров и 500 метров соответственно, на территории населенных пунктов поселения не допускается.

На территориях предприятий I и II классов по санитарной классификации 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.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.6.4 пункта 4.6 изложить в следующей редакции:

«4.6.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 1 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 2 этажей;

высота объекта – до 100 м;

минимальный отступ от красной линии – 0,5 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 0,5 м;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

максимальный коэффициент использования территории – 1,4.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих

СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.7.4 пункта 4.7 изложить в следующей редакции:

«4.7.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых предельная этажность – 2 этажа;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – 20 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Стоянки транспорта общего пользования», «Гидротехнические сооружения», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,25;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов (за исключением объектов, размещаемых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта») минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления

земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.8.4 пункта 4.8 изложить в следующей редакции:

«4.8.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 6 кв. м.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.9.4 пункта 4.9 изложить в следующей редакции:

«4.9.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

минимальный процент озеленения земельного участка с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха» – 70 %;

минимальный процент озеленения земельных участков с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», «Историко-культурная деятельность» не подлежит установлению.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в границах данной территориальной зоны не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.10.4 пункта 4.10 изложить в следующей редакции:

«4.10.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;
максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;
предельная этажность:

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования, «Туристическое обслуживание», – 3 этажа;

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Историко-культурная деятельность», – 1 этаж;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

В границах земельных участков с видами разрешенного использования «Охота и рыбалка», «Парки культуры и отдыха», «Земельные участки (территории) общего пользования» строительство (реконструкция) объектов капитального строительства не допускается. Предельная этажность, максимальный процент застройки для указанных в настоящем абзаце земельных участков не подлежат установлению.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и

сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.12.4 пункта 4.12 изложить в следующей редакции:

«4.12.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 1500000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 1,8.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.14.4 пункта 4.14 изложить в следующей редакции:

«4.14.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

в сложившейся застройке в случае реконструкции существующего объекта, минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

для реконструкции жилого, садового дома в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного жилого, садового дома – 1 м;

для двухэтажного жилого, садового дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома – 2,0 м;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения не подлежит установлению;
коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Минимальная ширина фасадной части земельных участков (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м.

Максимальная высота садового дома, жилого дома для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м;

максимальная высота садового дома, жилого дома для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 м;

максимальная общая площадь садового дома, жилого дома – 300 кв. м.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

Противопожарные расстояния, разрывы между садовыми, жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между многоквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

На территориях с застройкой усадебными многоквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в

границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.15.4 пункта 4.15 изложить в следующей редакции:

«4.15.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 300000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

высота объектов и сооружений – до 25 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территорий не подлежат установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящий градостроительный регламент не установлен для земельного участка с кадастровым номером 23:32:0601000:467, образованного на категории земель особо охраняемых природных территорий.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.16.4 пункта 4.16 изложить в следующей редакции:

«4.16.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 100000 кв. м;

предельная этажность – до 2 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 60 %.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.».

2. Внести в приложение к решению Совета Архангельского сельского поселения Тихорецкого района от 28 июня 2012 года № 153 «Об утверждении правил землепользования и застройки Архангельского сельского поселения Тихорецкого района» (с изменениями от 18 июня 2015 года № 56, 24 ноября 2016 года № 273, 23 ноября 2017 года № 384, 21 августа 2019 года № 89, 21 апреля 2021 года № 229, 23 марта 2022 года № 305) следующие изменения:

1) пункты 1.2, 1.3 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящих правилах землепользования и застройки Архангельского сельского поселения Тихорецкого района (далее – Правила) используются следующие понятия:

коэффициент использования территории – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного 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 декоративными деревьями (из расчета 1 дерево – на 20 кв. метров). 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 решетки (георешетки);

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

1.3. Иные понятия в настоящих Правилах используются в значениях, установленных Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (далее – Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края).»;

2) в разделе 2:

пункт 2.15 изложить в следующей редакции:

«2.15. Размещение в границах населенных пунктов поселения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Тихорецкий район, утверждаемой постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район (далее – Схема). Максимальная площадь нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории населенных пунктов поселения на основании Схемы, составляет 50 кв. метров.»;

пункты 2.23, 2.24 изложить в следующей редакции:

«2.23. Направление застройщикам уведомлений 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 осуществляется в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления

муниципальной услуги, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.24. Направление застройщикам уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.»;

пункт 2.30 изложить в следующей редакции:

«2.30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 2 раздела 2 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.»;

пункт 2.41 изложить в следующей редакции:

«2.41. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое здание 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.

Проект переустройства и (или) перепланировки переводимого индивидуального жилого дома в нежилое здание (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого здания в качестве нежилого, в том числе помещений в здании), предоставляемый собственником такого индивидуального жилого

дома в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения о переводе из жилого здания в нежилое, на основании части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать информацию о соответствии переводимого здания требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим требованиям, требованиям Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Тихорецкий район, нормативов градостроительного проектирования поселения.»;

дополнить пунктами 2.42 – 2.45 следующего содержания:

«2.42. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.43. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.44. В соответствии с частью 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

2.45. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее по тексту – классификатор), содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах территориальных зон, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.»;

3) в разделе 4:

в пункте 4.1:

в таблице подпункта 4.1.1:

позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка»	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
---------------------------------	---

позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта»	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 классификатора»
---------------------------	--

подпункт 4.1.4 изложить в следующей редакции:

«4.1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 8 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования:

«Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Блокированная жилая застройка» – 3 этажа;

«Хранение автотранспорта» – 1 этаж;

«Обслуживание жилой застройки» – 3 этажа;

минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м;

минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м;

в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом

разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

для реконструкции объекта в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для трехэтажного здания – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,4	0,8
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома	6 этажей	0,6	1,2
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома	8 этажей	0,8	1,5

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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 размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.2:

в таблице подпункта 4.2.1:

позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок;
--------------------------------	--

	разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
--	---

позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 классификатора»
--------------------------	--

подпункт 4.2.4 изложить в следующей редакции:

«4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования:

«Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Блокированная жилая застройка» – 3 этажа;

«Хранение автотранспорта» – 1 этаж;

«Обслуживание жилой застройки» – 3 этажа;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красных линий – 0 м;

в сложившейся застройке в случае реконструкции существующего объекта, минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

для реконструкции объекта в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для трехэтажного здания – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 м;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.3:

в таблице подпункта 4.3.3 позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка»	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
---------------------------------	---

подпункт 4.3.4 изложить в следующей редакции:

«4.3.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

в сложившейся застройке в случае реконструкции существующего объекта, минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

для реконструкции жилого дома в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного

строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 метров;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 метров;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии улиц, проездов, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м

от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта – не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.4:

в таблице подпункта 4.4.1 позицию «Гостиничное обслуживание» изложить в следующей редакции:

«Гостиничное обслуживание»	размещение гостиниц»
----------------------------	----------------------

подпункт 4.4.4 изложить в следующей редакции:

«4.4.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 80000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %;
 процент застройки подземной части земельного участка не подлежит
 установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;
 минимальный коэффициент использования территории – 0,3;
 максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;
 для двухэтажного здания – 1,5 м;
 для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.5.4 пункта 4.5 изложить в следующей редакции:

«4.5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;
 максимальная площадь земельного участка – 35000 кв. м;
 предельная этажность – до 4 этажей;
 минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;
 максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
 процент застройки подземной части земельного участка не подлежит
 установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;
 минимальный коэффициент использования территории – 0,15;
 максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

Указанные параметры применяются при строительстве новых объектов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.6:

в таблице подпункта 4.6.1 позицию «Легкая промышленность» изложить в следующей редакции:

«Легкая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и
------------------------	--

	иной продукции легкой промышленности)»
--	--

подпункт 4.6.4 изложить в следующей редакции:

«4.6.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

предельная этажность – до 5 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 25 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,28;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Территории предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяется законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии с подпунктом 5.2.9 пункта 5.2 раздела 5 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 метров и 500 метров соответственно, на территории населенных пунктов поселения не допускается.

На территориях предприятий I и II классов по санитарной классификации 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.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.7.4 пункта 4.7 изложить в следующей редакции:

«4.7.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 1 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
предельная этажность – до 2 этажей;
высота объекта – до 100 м;
минимальный отступ от красной линии – 0,5 м;
минимальный отступ от границ земельного участка – 0,5 м;
максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;
минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;
минимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

максимальный коэффициент использования территории – 1,4.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.8:

в таблице подпункта 4.8.1 позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта»	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
---------------------------	---

подпункт 4.8.4 изложить в следующей редакции:

«4.8.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» для которых предельная этажность – 2 этажа;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ соседнего земельного участка – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – 20 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Стоянки транспорта общего пользования», «Гидротехнические сооружения», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,25;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов (за исключением объектов, размещаемых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта») минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.9.4 пункта 4.9 изложить в следующей редакции:

«4.9.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 6 кв. м.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.10.4 пункта 4.10 изложить в следующей редакции:

«4.10.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

минимальный процент озеленения земельного участка с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха» – 70 %;

минимальный процент озеленения земельных участков с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», «Историко-культурная деятельность» не подлежит установлению.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в границах данной территориальной зоны не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.12.4 пункта 4.12 изложить в следующей редакции:

«4.12.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 1500000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 1,8.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.13.4 пункта 4.13 изложить в следующей редакции:

«4.13.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 300000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

высота объектов и сооружений – до 25 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территорий не подлежат установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.15.4 пункта 4.15 изложить в следующей редакции:

«4.15.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 20000 кв. м;

предельная этажность – до 2 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 60 %.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.16.4 пункта 4.16 изложить в следующей редакции:

«4.16.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

предельная этажность:

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Туристическое обслуживание», – 3 этажа;

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Историко-культурная деятельность», – 1 этаж;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

В границах земельных участков с видами разрешенного использования «Охота и рыбалка», «Парки культуры и отдыха», «Земельные участки (территории) общего пользования» размещение объектов капитального строительства не допускается. Предельная этажность, максимальный процент

застройки для указанных в настоящем абзаце земельных участков не подлежат установлению.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.».

3. Внести в приложение к решению Совета Братского сельского поселения Тихорецкого района от 14 ноября 2012 года № 165 «Об утверждении правил землепользования и застройки Братского сельского поселения Тихорецкого района» (с изменениями от 6 марта 2015 года № 33, 28 января 2016 года № 82, 24 ноября 2016 года № 273, 23 ноября 2017 года № 384, 21 апреля 2021 года № 229, 21 апреля 2022 года № 329) следующие изменения:

1) пункты 1.2, 1.3 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящих правилах землепользования и застройки Братского сельского поселения Тихорецкого района (далее – Правила) используются следующие понятия:

коэффициент использования территории – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного 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 декоративными деревьями (из расчета 1 дерево – на 20 кв. метров). 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 решетки (георешетки);

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

1.3. Иные понятия в настоящих Правилах используются в значениях, установленных Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (далее – Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края).»;

2) в разделе 2:

пункт 2.15 изложить в следующей редакции:

«2.15. Размещение в границах населенных пунктов поселения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Тихорецкий район, утверждаемой постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район (далее – Схема). Максимальная площадь нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории населенных пунктов поселения на основании Схемы, составляет 50 кв. метров.»;

пункты 2.23, 2.24 изложить в следующей редакции:

«2.23. Направление застройщикам уведомлений 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 осуществляется в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.24. Направление застройщикам уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного

строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.»;

пункт 2.30 изложить в следующей редакции:

«2.30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 2 раздела 2 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участках сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.»;

пункт 2.41 изложить в следующей редакции:

«2.41. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое здание 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.

Проект переустройства и (или) перепланировки переводимого индивидуального жилого дома в нежилое здание (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого здания в качестве нежилого, в том числе помещений в здании), предоставляемый собственником такого индивидуального жилого дома в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения о переводе из жилого здания в нежилое, на основании части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать информацию о соответствии переводимого здания

требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим требованиям, требованиям Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Тихорецкий район, нормативов градостроительного проектирования поселения.»;

дополнить пунктами 2.42 – 2.45 следующего содержания:

«2.42. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.43. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.44. В соответствии с частью 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

2.45. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее по тексту – классификатор), содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах территориальных зон, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.»;

3) в разделе 4:

подпункт 4.1.4 пункта 4.1 изложить в следующей редакции:

«4.1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования:

«Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Блокированная жилая застройка» – 3 этажа;

«Магазины» – 3 этажа;

минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м;

минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м;

в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

для реконструкции объекта в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 м;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество	Минимальный коэффициент	Максимальный коэффициент
---------------	-----------------------	-------------------------	--------------------------

	надземных этажей (этажность)	использования территории	использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между

домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в

границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.2.4 пункта 4.2 изложить в следующей редакции:

«4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании видов разрешенного использования;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

в сложившейся застройке в случае реконструкции существующего объекта, минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

для реконструкции жилого дома в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 метров;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 метров;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии с СП42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не

менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.3:

в таблице подпункта 4.3.1 позицию «Гостиничное обслуживание» изложить в следующей редакции:

«Гостиничное обслуживание	размещение гостиниц»
---------------------------	----------------------

подпункт 4.3.4 изложить в следующей редакции:

«4.3.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 80000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
процент застройки подземной части земельного участка не подлежит
установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;
минимальный коэффициент использования территории – 0,3;
максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;
для двухэтажного здания – 1,5 м;
для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.4.4 пункта 4.4 изложить в следующей редакции:

«4.4.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 35000 кв. м;
предельная этажность – до 4 этажей;
минимальный отступ от красной линии – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;
процент застройки подземной части земельного участка не подлежит
установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;
минимальный коэффициент использования территории – 0,15;
максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.5:

в таблице подпункта 4.5.1 позицию «Легкая промышленность» изложить в следующей редакции:

«Легкая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)»
------------------------	---

подпункт 4.5.4 изложить в следующей редакции:

«4.5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 5 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 25 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,28;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов (за исключением объектов, размещаемых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта») минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Территории предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяется законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии с подпунктом 5.2.9 пункта 5.2 раздела 5 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 метров и 500 метров соответственно, на территории населенных пунктов поселения не допускается.

На территориях предприятий I и II классов по санитарной классификации 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.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.6.4 пункта 4.6 изложить в следующей редакции:

«4.6.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 10 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 2 этажей;

высота объекта – до 100 м;

минимальный отступ от красной линии – 1,0 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1,0 м;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

максимальный коэффициент использования территории – 1,4.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.7:

в таблице подпункта 4.7.1 позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
--------------------------	---

подпункт 4.7.4 изложить в следующей редакции:

«4.7.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых предельная этажность – 2 этажа;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – 20 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Стоянки транспорта общего пользования», «Гидротехнические сооружения», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,25;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов (за исключением объектов, размещаемых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта») минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

абзац девятый подпункта 4.8.4 пункта 4.8 исключить;

абзац четвертый подпункта 4.9.4 пункта 4.9 изложить в следующей редакции:

«минимальный процент озеленения земельного участка – 70 %;»;

подпункт 4.10.4 пункта 4.10 изложить в следующей редакции:

«4.10.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

предельная этажность:

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Туристическое обслуживание», – 3 этажа;

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Историко-культурная деятельность», – 1 этаж;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

В границах земельных участков с видами разрешенного использования «Охота и рыбалка», «Парки культуры и отдыха», «Земельные участки (территории) общего пользования» размещение объектов капитального строительства не допускается. Предельная этажность, максимальный процент застройки для указанных в настоящем абзаце земельных участков не подлежат установлению.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.12.4 пункта 4.12 изложить в следующей редакции:

«4.12.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 1500000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 1,8.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.14.4 пункта 4.14 изложить в следующей редакции:

«4.14.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

высота объектов и сооружений – до 25 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территорий не подлежат установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.».

4. Внести в приложение к решению Совета Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района от 9 ноября 2012 года № 138 «Об утверждении правил землепользования и застройки Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района» (с изменениями от 30 января 2015 года № 25, 24 ноября 2016 года № 273, 23 ноября 2017 года № 384, 22 ноября 2018 года № 21, 27 февраля 2020 года № 136, 21 апреля 2021 года № 229) следующие изменения:

1) пункты 1.2, 1.3 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящих правилах землепользования и застройки Еремизино-Борисовского сельского поселения Тихорецкого района (далее – Правила) используются следующие понятия:

коэффициент использования территории – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного 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 декоративными деревьями (из расчета 1 дерево – на 20 кв. метров). 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 решетки (георешетки);

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

1.3. Иные понятия в настоящих Правилах используются в значениях, установленных Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (далее – Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края).»;

2) в разделе 2:

пункт 2.15 изложить в следующей редакции:

«2.15. Размещение в границах населенных пунктов поселения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Тихорецкий район, утверждаемой постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район (далее – Схема). Максимальная площадь нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории населенных пунктов поселения на основании Схемы, составляет 50 кв. метров.»;

пункты 2.23, 2.24 изложить в следующей редакции:

«2.23. Направление застройщикам уведомлений 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 осуществляется в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.24. Направление застройщикам уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.»;

пункт 2.30 изложить в следующей редакции:

«2.30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 2 раздела 2 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участках сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.»;

пункт 2.33 изложить в следующей редакции:

«2.33. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются:

несоответствие Правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального образования Тихорецкий район, возникшее в результате внесения в такие генеральный план или схему изменений;

поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения;

поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

принятие решения о комплексном развитии территории;
обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах поселения.»;

дополнить пунктами 2.41 – 2.44 следующего содержания:

«2.41. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое здание 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.

Проект переустройства и (или) перепланировки переводимого индивидуального жилого дома в нежилое здание (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого здания в качестве нежилого, в том числе помещений в здании), предоставляемый собственником такого индивидуального жилого дома в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения о переводе из жилого здания в нежилое, на основании части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать информацию о соответствии переводимого здания требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим требованиям, требованиям Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Тихорецкий район, нормативов градостроительного проектирования поселения.

2.42. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.43. В соответствии с частью 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

2.44. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее по тексту – классификатор), содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах территориальных зон, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и

эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.»;

3) в разделе 4:

в пункте 4.1:

в таблице подпункта 4.1.1:

позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка»	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
---------------------------------	---

позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта»	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
---------------------------	---

подпункт 4.1.4 изложить в следующей редакции:

«4.1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования:

«Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Блокированная жилая застройка» – 3 этажа;

«Хранение автотранспорта» – 1 этаж;

«Обслуживание жилой застройки» – 3 этажа;

минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии улиц – 0 м;

минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии проездов – 0 м;

в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

для реконструкции объекта в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для трехэтажного здания – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 м;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное	Минимальный	Максимальный
---------------	------------	-------------	--------------

	количество надземных этажей (этажность)	коэффициент использования территории	коэффициент использования территории
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений

вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.2:

в таблице подпункта 4.2.3 позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
--------------------------------	---

подпункт 4.2.4 изложить в следующей редакции:

«4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

в сложившейся застройке в случае реконструкции существующего объекта, минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

для реконструкции жилого дома в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 метров;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 метров;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии улиц, проездов, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного

типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше

30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня

мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.3.4 пункта 4.3 изложить в следующей редакции:

«4.3.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 10000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.4.4 пункта 4.4 изложить в следующей редакции:

«4.4.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.5:

в таблице подпункта 4.5.3 позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
--------------------------	---

подпункт 4.5.4 изложить в следующей редакции:

«4.5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок

благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.6.4 пункта 4.6 изложить в следующей редакции:

«4.6.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 25000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.7.4 пункта 4.7 изложить в следующей редакции:

«4.7.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 25000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.8.4 пункта 4.8 изложить в следующей редакции:

«4.8.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;
максимальная площадь земельного участка – 40000 кв. м;
предельная этажность – до 3 этажей;
минимальный отступ от красной линии – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %;
процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;
минимальный коэффициент использования территории – 0,2;
максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;
для двухэтажного здания – 1,5 м;
для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.9.4 пункта 4.9 изложить в следующей редакции:

«4.9.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 25000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих

СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.10.4 пункта 4.10 изложить в следующей редакции:

«4.10.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 25000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.11:

в таблице подпункта 4.11.1 позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
--------------------------	---

в таблице подпункта 4.11.3 позицию «Гостиничное обслуживание» изложить в следующей редакции:

«Гостиничное обслуживание»	размещение гостиниц»
----------------------------	----------------------

подпункт 4.11.4 изложить в следующей редакции:

«4.11.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 20000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м,

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и

сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.12:

в таблице подпункта 4.12.1:

позицию «Легкая промышленность» изложить в следующей редакции:

«Легкая промышленность»	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)»
-------------------------	---

позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта»	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
---------------------------	---

подпункт 4.12.4 изложить в следующей редакции:

«4.12.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 5 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых предельная этажность – 1 этаж;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,28;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Территории предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяется законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии с подпунктом 5.2.9 пункта 5.2 раздела 5 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 метров и 500 метров соответственно, на территории населенных пунктов поселения не допускается.

На территориях предприятий I и II классов по санитарной классификации 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.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.13.4 пункта 4.13 изложить в следующей редакции:

«4.13.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 1 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 80000 кв. м;

предельная этажность – до 2 этажей;

высота объекта – до 100 м;

минимальный отступ от красной линии – 0,5 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 0,5 м;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

максимальный коэффициент использования территории – 1,4.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.14:

в таблице подпункта 4.14.1 позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта»	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
---------------------------	---

подпункт 4.14.4 изложить в следующей редакции:

«4.14.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых предельная этажность – 2 этажа;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м, за исключением объектов капитального строительства возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – 20 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Стоянки транспорта общего пользования», «Гидротехнические сооружения», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,25;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов (за исключением объектов, размещаемых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта») минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.15.4 пункта 4.15 изложить в следующей редакции:

«4.15.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Размещение автомобильных дорог», «Стоянки автомобильного транспорта», для которых минимальный отступ от красной линии не подлежит установлению;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Размещение автомобильных дорог», «Стоянки транспорта общего пользования», для которых максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – 20 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Стоянки транспорта общего пользования», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,25;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и

сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.16.4 пункта 4.16 изложить в следующей редакции:

«4.16.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 6 кв. м.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.17.4 пункта 4.17 изложить в следующей редакции:

«4.17.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

предельная этажность:

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Водный спорт», «Туристическое обслуживание», – 3 этажа;

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Природно-познавательный туризм», «Историко-культурная деятельность», – 1 этаж;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;
минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;
минимальный коэффициент использования территории – 0,15;
максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

- для одноэтажного здания – 1 м;
- для двухэтажного здания – 1,5 м;
- для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

В границах земельных участков с видами разрешенного использования «Охота и рыбалка», «Причалы для маломерных судов», «Парки культуры и отдыха», «Земельные участки (территории) общего пользования» размещение объектов капитального строительства не допускается. Предельная этажность, максимальный процент застройки для указанных в настоящем абзаце земельных участков не подлежат установлению.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

- минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
- высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления

земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.19:

в таблице подпункта 4.19.1 позицию «Научное обеспечение сельского хозяйства» исключить;

подпункт 4.19.4 пункта 4.19 изложить в следующей редакции:

«4.19.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 1500000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 65 %;

минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 1,8.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.20.4 пункта 4.20 изложить в следующей редакции:

«4.20.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

высота объектов и сооружений – до 25 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территорий не подлежат установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.21.4 пункта 4.21 изложить в следующей редакции:

«4.21.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 200000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

высота объектов и сооружений – до 45 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территорий не подлежат установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.».

5. Внести в приложение к решению Совета Новорождественского сельского поселения Тихорецкого района от 28 июня 2012 года № 162 «Об утверждении правил землепользования и застройки Новорождественского сельского поселения Тихорецкого района» (с изменениями от 30 января 2015 года № 25, 13 мая 2016 года № 113, 24 ноября 2016 года № 273, 23 ноября 2017 года № 384, 21 августа 2019 года № 89, 21 апреля 2021 года № 229) следующие изменения:

1) пункты 1.2, 1.3 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящих правилах землепользования и застройки Новорождественского сельского поселения Тихорецкого района (далее – Правила) используются следующие понятия:

коэффициент использования территории – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного 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 декоративными деревьями (из расчета 1 дерево – на 20 кв. метров). 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 решетки (георешетки);

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

1.3. Иные понятия в настоящих Правилах используются в значениях, установленных Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (далее – Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края).»;

2) в разделе 2:

абзац второй пункта 2.4 исключить;

пункт 2.15 изложить в следующей редакции:

«2.15. Размещение в границах населенных пунктов поселения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Тихорецкий район, утверждаемой постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район (далее – Схема). Максимальная площадь нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории населенных пунктов поселения на основании Схемы, составляет 50 кв. метров.»;

пункты 2.23, 2.24 изложить в следующей редакции:

«2.23. Направление застройщикам уведомлений 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 осуществляется в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.24. Направление застройщикам уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о

градостроительной деятельности осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.»;

пункт 2.30 изложить в следующей редакции:

«2.30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 2 раздела 2 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участках сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.»;

пункт 2.33 изложить в следующей редакции:

«2.33. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для внесения изменений в настоящие Правила являются:

несоответствие Правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального образования Тихорецкий район, возникшее в результате внесения в такие генеральный план или схему изменений;

поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов

недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения;

поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

принятие решения о комплексном развитии территории;

обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах поселения.»;

дополнить пунктами 2.41 – 2.44 следующего содержания:

«2.41. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое здание 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.

Проект переустройства и (или) перепланировки переводимого индивидуального жилого дома в нежилое здание (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого здания в качестве нежилого, в том числе помещений в здании), предоставляемый собственником такого индивидуального жилого дома в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения о переводе из жилого здания в нежилое, на основании части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать информацию о соответствии переводимого здания требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим требованиям, требованиям Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Тихорецкий район, нормативов градостроительного проектирования поселения.

2.42. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.43. В соответствии с частью 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

2.44. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее по тексту – классификатор), содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах территориальных зон, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.»;

3) в разделе 4:

пункт 4.1 исключить;

в пункте 4.2:

в таблице подпункта 4.2.1:

позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка»	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
---------------------------------	---

позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта»	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в
---------------------------	---

	том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
--	---

подпункт 4.2.4 изложить в следующей редакции:

«4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования:

«Среднеэтажная жилая застройка», «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Блокированная жилая застройка» – 3 этажа;

«Хранение автотранспорта» – 1 этаж;

«Обслуживание жилой застройки» – 3 этажа;

минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии улиц – 0 м;

минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии проездов – 0 м;

в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

для реконструкции объекта в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для трехэтажного здания – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 м;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома	6 этажей	0,4	1,2
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома	8 этажей	0,8	1,5

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом

образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше

30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня

мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.3:

в таблице подпункта 4.3.3 позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка»	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
---------------------------------	---

подпункт 4.3.4 изложить в следующей редакции:

«4.3.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

в сложившейся застройке в случае реконструкции существующего объекта, минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

для реконструкции жилого дома в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 метров;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 метров;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии улиц, проездов, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента использования территории на показатель площади земельного участка.

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 решетки (георешетки).

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом

образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.4:

в таблице подпункта 4.4.1 позицию «Гостиничное обслуживание» изложить в следующей редакции:

«Гостиничное обслуживание»	размещение гостиниц»
----------------------------	----------------------

подпункт 4.4.4 изложить в следующей редакции:

«4.4.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 80000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,3;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения в границах данной территориальной зоны не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

Размещение объектов капитального строительства в границах земельных участков с видами разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», «Парки культуры и отдыха», «Площадки для занятия спортом» не допускается.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в

границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.5.4 пункта 4.5 изложить в следующей редакции:

«4.5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения в границах данной территориальной зоны не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.6:

в таблице подпункта 4.6.1:

позицию «Легкая промышленность» изложить в следующей редакции:

«Легкая промышленность»	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)»
-------------------------	---

позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта»	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в
---------------------------	---

	том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
--	---

подпункт 4.6.4 изложить в следующей редакции:

«4.6.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 5 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 25 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,28;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Территории предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяется законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии с подпунктом 5.2.9 пункта 5.2 раздела 5 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 метров и 500 метров соответственно, на территории населенных пунктов поселения не допускается.

На территориях предприятий I и II классов по санитарной классификации 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.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.7.4 пункта 4.7 изложить в следующей редакции:

«4.7.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 1 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;
 предельная этажность – до 2 этажей;
 высота объекта – до 100 м;
 минимальный отступ от красной линии – 0,5 м;
 минимальный отступ от границ земельного участка – 0,5 м;
 максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;
 процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;
 минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;
 минимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

максимальный коэффициент использования территории – 1,4.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.8:

в таблице подпункта 4.8.1 позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
--------------------------	---

подпункт 4.8.4 изложить в следующей редакции:

«4.8.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых предельная этажность – 2 этажа;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – 20 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Стоянки транспорта общего пользования», «Гидротехнические сооружения», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,25;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого

проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.9.4 пункта 4.9 изложить в следующей редакции:

«4.9.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 6 кв. м.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.10.4 пункта 4.10 изложить в следующей редакции;

«4.10.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;
максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;
предельная этажность:

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Водный спорт», «Туристическое обслуживание», – 3 этажа;

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Природно-познавательный туризм», «Историко-культурная деятельность», – 1 этаж;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

В границах земельных участков с видами разрешенного использования «Охота и рыбалка», «Причалы для маломерных судов», «Парки культуры и отдыха», «Земельные участки (территории) общего пользования» размещение объектов капитального строительства не допускается. Предельная этажность, максимальный процент застройки для указанных в настоящем абзаце земельных участков не подлежат установлению.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и

сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.12:

в таблице подпункта 4.12.1 позицию «Научное обеспечение сельского хозяйства» исключить;

подпункт 4.12.4 изложить в следующей редакции:

«4.12.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 1500000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 1,8.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося,

реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.13.4 пункта 4.13 изложить в следующей редакции:

«4.13.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 300000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

высота объектов и сооружений – до 25 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территорий не подлежат установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.15.4 пункта 4.15 изложить в следующей редакции:

«4.15.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 20000 кв. м;

предельная этажность – до 2 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
максимальный процент застройки – 60 %.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»

6. Внести в приложение к решению Совета Отраденского сельского поселения Тихорецкого района от 6 ноября 2012 года № 140 «Об утверждении правил землепользования и застройки Отраденского сельского поселения Тихорецкого района» (с изменениями от 27 февраля 2015 года № 32, 24 ноября 2016 года № 273, 23 ноября 2017 года № 384, 27 февраля 2020 года № 136, 21 апреля 2021 года № 229, 25 августа 2022 года № 329) следующие изменения:

1) пункты 1.2, 1.3 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящих правилах землепользования и застройки Отраденского сельского поселения Тихорецкого района (далее – Правила) используются следующие понятия:

коэффициент использования территории – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного 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 декоративными деревьями (из расчета 1 дерево – на 20 кв. метров). 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 решетки (георешетки);

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

1.3. Иные понятия в настоящих Правилах используются в значениях, установленных Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (далее – Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края).»;

2) в разделе 2:

пункт 2.15 изложить в следующей редакции:

«2.15. Размещение в границах населенных пунктов поселения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Тихорецкий район, утверждаемой постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район (далее – Схема). Максимальная площадь нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории населенных пунктов поселения на основании Схемы, составляет 50 кв. метров.»;

пункты 2.23, 2.24 изложить в следующей редакции:

«2.23. Направление застройщикам уведомлений 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 осуществляется в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.24. Направление застройщикам уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности осуществляется в соответствии со статьей 55

Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.»;

пункт 2.30 изложить в следующей редакции:

«2.30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 2 раздела 2 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.»;

пункт 2.41 изложить в следующей редакции:

«2.41. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое здание 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.

Проект переустройства и (или) перепланировки переводимого индивидуального жилого дома в нежилое здание (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого здания в качестве нежилого, в том числе помещений в здании), предоставляемый собственником такого индивидуального жилого дома в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения о переводе из жилого здания в нежилое, на основании части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать информацию о соответствии переводимого здания требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим требованиям, требованиям Нормативов градостроительного

проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Тихорецкий район, нормативов градостроительного проектирования поселения.»;

дополнить пунктами 2.42 – 2.44 следующего содержания:

«2.42. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.43. В соответствии с частью 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

2.44. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее по тексту – классификатор), содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах территориальных зон, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.»;

3) в разделе 4:

подпункт 4.1.4 пункта 4.1 изложить в следующей редакции:

«4.1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 15000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования:

«Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Блокированная жилая застройка» – 3 этажа;

«Магазины» – 3 этажа;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

для реконструкции объекта в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для трехэтажного здания – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 м;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий

район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.2.4 пункта 4.2 изложить в следующей редакции:

«4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

в сложившейся застройке в случае реконструкции существующего объекта, минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

для реконструкции жилого дома в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 метров;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 метров;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии улиц, проездов, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей

толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и

профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3

статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.3:

в таблице подпункта 4.3.1 позицию «Гостиничное обслуживание» изложить в следующей редакции:

«Гостиничное обслуживание»	размещение гостиниц»
----------------------------	----------------------

подпункт 4.3.4 изложить в следующей редакции:

«4.3.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 80000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;
минимальный коэффициент использования территории – 0,3;
максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.4.4 пункта 4.4 изложить в следующей редакции:

«4.4.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 35000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.5:

в таблице подпункта 4.5.1 позицию «Легкая промышленность» изложить в следующей редакции:

«Легкая промышленность»	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)»
-------------------------	---

пункт 4.5.4 изложить в следующей редакции:

«4.5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 5 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 25 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,28;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Территории предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяется законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии с подпунктом 5.2.9 пункта 5.2 раздела 6 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны

1000 метров и 500 метров соответственно, на территории населенных пунктов поселения не допускается.

На территориях предприятий I и II классов по санитарной классификации 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.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.6.4 пункта 4.6 изложить в следующей редакции:

«4.6.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 10 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 2 этажей;

высота объекта – до 100 м;

минимальный отступ от красной линии – 1 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;
 минимальный коэффициент использования территории не подлежит
 установлению.

максимальный коэффициент использования территории – 1,4.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка
 установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося,
 реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого
 проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта
 недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с
 законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение
 разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений
 вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих
 СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в
 границах установленных зон с особыми условиями использования территории,
 а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны
 соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и
 сооружениям вспомогательного использования, установленным
 Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства,
 реконструкции объектов капитального строительства не подлежат
 установлению.»;

в пункте 4.7:

в таблице подпункта 4.7.1 позицию «Хранение автотранспорта» изложить
 в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
-----------------------------	---

подпункт 4.7.4 изложить в следующей редакции:

«4.7.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры
 земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,
 реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов
 капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах
 земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение
 автотранспорта», для которых предельная этажность – 2 этажа;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением объектов
 капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах
 земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение
 автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – 20 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Стоянки транспорта общего пользования», «Гидротехнические сооружения», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,25;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов (за исключением объектов, размещаемых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта») минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и

сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

абзацы седьмой, девятый подпункта 4.8.4 пункта 4.8 исключить;

абзац четвертый подпункта 4.9.4 пункта 4.9 изложить в следующей редакции:

«минимальный процент озеленения земельного участка – 70 %;»;

подпункт 4.10.4 пункта 4.10 изложить в следующей редакции:

«4.10.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

предельная этажность:

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Туристическое обслуживание», – 3 этажа;

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Историко-культурная деятельность», – 1 этаж;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

В границах земельных участков с видами разрешенного использования «Охота и рыбалка», «Парки культуры и отдыха», «Земельные участки (территории) общего пользования» размещение объектов капитального строительства не допускается. Предельная этажность, максимальный процент застройки для указанных в настоящем абзаце земельных участков не подлежат установлению.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.12.4 пункта 4.12 изложить в следующей редакции:

«4.12.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 1500000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;

максимальный коэффициент использования территории – 1,8.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.14.4 пункта 4.14 изложить в следующей редакции:

«4.14.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

высота объектов и сооружений – до 25 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территорий не подлежат установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.15.4 пункта 4.15 изложить в следующей редакции:

«4.15.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка – 40000 кв. м;
- предельная этажность – до 2 этажей;
- минимальный отступ от красной линии – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
- максимальный процент застройки – 60 %.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

- для одноэтажного здания – 1 м;
- для двухэтажного здания – 1,5 м;
- для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

- минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
- высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»

7. Внести в приложение к решению Совета муниципального образования Тихорецкий район от 24 июня 2021 года № 238 «Об утверждении правил землепользования и застройки Парковского сельского поселения Тихорецкого района» (с изменением от 23 марта 2022 года № 306) следующие изменения:

- 1) пункты 1.2, 1.3 раздела 1 изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящих Правилах используются следующие понятия:

коэффициент использования территории – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного 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 декоративными деревьями (из расчета 1 дерево – на 20 кв. метров). 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 решетки (георешетки);

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

1.3. Иные понятия в настоящих Правилах используются в значениях, установленных Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 28 декабря 2009 года № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации», приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (далее – Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края).»;

2) в разделе 2:

пункт 2.15 изложить в следующей редакции:

«2.15. Размещение в границах населенных пунктов поселения нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов на территории муниципального образования Тихорецкий район, утверждаемой постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район (далее – Схема). Максимальная площадь нестационарных торговых объектов, размещаемых на территории населенных пунктов поселения на основании Схемы, составляет 50 кв. метров.»;

пункты 2.23, 2.24 изложить в следующей редакции:

«2.23. Направление застройщикам уведомлений 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 осуществляется в соответствии со статьей 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги, утверждаемого постановлением администрации муниципального образования Тихорецкий район.

2.24. Направление застройщикам уведомлений о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности осуществляется в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании административного регламента предоставления муниципальной услуги.»;

пункт 2.30 изложить в следующей редакции:

«2.30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 2 раздела 2 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.»;

пункт 2.42 изложить в следующей редакции:

«2.42. Не допускается перевод индивидуального жилого дома в нежилое здание 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.

Проект переустройства и (или) перепланировки переводимого индивидуального жилого дома в нежилое здание (в случае, если

переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого здания в качестве нежилого, в том числе помещений в здании), предоставляемый собственником такого индивидуального жилого дома в соответствии с частью 2 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации для принятия решения о переводе из жилого здания в нежилое, на основании части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации должен содержать информацию о соответствии переводимого здания требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим требованиям, требованиям Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Тихорецкий район, нормативов градостроительного проектирования поселения.»;

дополнить пунктами 2.43 – 2.45 следующего содержания:

«2.43. Не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов в границах жилых зон до утверждения документации по планировке территории в случаях, при которых в соответствии с частью 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка и утверждение документации по планировке является обязательной.

2.44. В соответствии с частью 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

2.45. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации от 10 ноября 2020 года № П/0412 (далее по тексту – классификатор), содержание видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительных регламентах территориальных зон, допускает без отдельного указания в градостроительных регламентах размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, элементов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.»;

3) в разделе 4:

в пункте 4.1:

в таблице подпункта 4.1.1:

позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка»	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
---------------------------------	---

позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта»	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
---------------------------	---

подпункт 4.1.4 изложить в следующей редакции:

«4.1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 20000 кв. м;

предельная этажность – до 8 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Блокированная жилая застройка» – 3 этажа;

«Хранение автотранспорта» – 1 этаж;

«Обслуживание жилой застройки» – 3 этажа;

минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии улиц – 0 м;

минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии проездов – 0 м;

в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом

разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

для реконструкции объекта в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для трехэтажного здания – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	0,4	0,8	0,4
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома	0,6	1,2	0,6
Среднеэтажные многоквартирные жилые дома	0,8	1,5	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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 размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.2:

в таблице подпункта 4.2.1:

позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок;
--------------------------------	--

	разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
--	---

позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
--------------------------	---

подпункт 4.2.4 изложить в следующей редакции:

«4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования:

«Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

«Блокированная жилая застройка» – 3 этажа;

«Хранение автотранспорта» – 1 этаж;

«Обслуживание жилой застройки» – 3 этажа;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии улиц, проездов – 0 м;

в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

для реконструкции объекта в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для трехэтажного здания – 2,0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не регламентируется;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается

устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

Противопожарные расстояния разрывы между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36

Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.3:

в таблице подпункта 4.3.3 позицию «Блокированная жилая застройка» изложить в следующей редакции:

«Блокированная жилая застройка»	размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха»
---------------------------------	---

подпункт 4.3.4 изложить в следующей редакции:

«4.3.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», для которых предельная этажность ограничена в описании вида разрешенного использования;

при новом строительстве минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м;

в сложившейся застройке в случае реконструкции существующего объекта, минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки;

при новом строительстве минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

для реконструкции жилого дома в сложившейся (существующей) застройке минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного жилого дома – 1 м;

для двухэтажного жилого дома – 1,5 м;

для трехэтажного жилого дома – 2,0 м;

минимальный отступ от границ земельных участков, на которых располагаются блоки в домах блокированной жилой застройки, – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 метров;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 метров;

максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малоэтажные многоквартирные	4 этажа	0,1	0,8

жилые дома			
------------	--	--	--

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии улиц, проездов, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с пунктом 4.13 раздела 4 СП 4.13130.2013 возведение домов, хозяйственных построек на смежных земельных участках допускается без противопожарных разрывов по взаимному согласию собственников (домовладельцев).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

- минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
- высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом,

являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.4:

в таблице подпункта 4.4.1 позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
--------------------------	---

подпункт 4.4.4 изложить в следующей редакции:

«4.4.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 80000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,3;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.5.4 пункта 4.5 изложить в следующей редакции:

«4.5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 70000 кв. м;

предельная этажность – до 4 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории – 2,0.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого

проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Размещение новых объектов жилого назначения не допускается, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.6:

в таблице подпункта 4.6.1 позицию «Легкая промышленность» изложить в следующей редакции:

«Легкая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)»
------------------------	---

подпункт 4.6.4 изложить в следующей редакции:

«4.6.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению;

предельная этажность – до 5 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 25 %;

минимальный коэффициент использования территории – 0,28;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Территории предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяется законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии с подпунктом 5.2.9 пункта 5.2 раздела 5 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 метров и 500 метров соответственно, на территории населенных пунктов поселения не допускается.

На территориях предприятий I и II классов по санитарной классификации 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.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в

границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.7.4 пункта 4.7 изложить в следующей редакции:

«4.7.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 1 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 2 этажей;

высота объекта – до 100 м;

минимальный отступ от красной линии – 0,5 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 0,5 м;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;

минимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

максимальный коэффициент использования территории – 1,4.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение

разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.8:

в таблице подпункта 4.8.1 позицию «Хранение автотранспорта» изложить в следующей редакции:

«Хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9»
--------------------------	---

подпункт 4.8.4 изложить в следующей редакции:

«4.8.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению;

предельная этажность – до 3 этажей, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» для которых предельная этажность – 2 этажа;

минимальный отступ от красной линии – 3 м, за исключением объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от красной линии – 0 м ;

минимальный отступ от границ земельного участка – 1 м, за исключением объектов капитального строительства возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», для которых максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100 %;

процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению;

минимальный процент озеленения земельных участков – 20 %, за исключением земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», «Стоянки транспорта общего пользования», «Гидротехнические сооружения», для которых минимальный процент озеленения не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,25;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов (за исключением объектов, размещаемых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта») минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.9.4 пункта 4.9 изложить в следующей редакции:

«4.9.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 6 кв. м.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.10.4 пункта 4.10 изложить в следующей редакции:

«4.10.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

минимальный процент озеленения земельного участка с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха» – 70 %;

минимальный процент озеленения земельных участков с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования», «Историко-культурная деятельность» не подлежит установлению.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Размещение объектов капитального строительства в границах данной территориальной зоны не допускается.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.11.4 пункта 4.11 изложить в следующей редакции:

«4.11.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 50000 кв. м;

предельная этажность:

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования, «Туристическое обслуживание», – 3 этажа;

для объектов капитального строительства, возводимых (реконструируемых) в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Историко-культурная деятельность», – 1 этаж;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 2 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15%;

минимальный коэффициент использования территории – 0,15;

максимальный коэффициент использования территории не подлежит установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

В границах земельных участков с видами разрешенного использования «Охота и рыбалка», «Парки культуры и отдыха», «Земельные участки (территории) общего пользования» размещение объектов капитального строительства не допускается. Предельная этажность, максимальный процент застройки для указанных в настоящем абзаце земельных участков не подлежат установлению.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.13.4 пункта 4.13 изложить в следующей редакции:

«4.13.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 1500000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
максимальный процент застройки – 60 %;
минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению;

минимальный коэффициент использования территории – 0,2;
максимальный коэффициент использования территории – 1,8.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Территории санитарно-защитных зон из землепользования не изымаются и должны быть максимально использованы для нужд сельского хозяйства.

В санитарно-защитных зонах допускается размещать склады (хранилища) зерна, фруктов, овощей и картофеля, питомники растений.

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м – полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в

границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.14.4 пункта 4.14 изложить в следующей редакции:

«4.14.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная площадь земельного участка – 30 кв. м;

максимальная площадь земельного участка – 300000 кв. м;

предельная этажность – до 3 этажей;

минимальный отступ от красной линии – 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

высота объектов и сооружений – до 25 метров;

максимальный процент застройки земельного участка – 60 %;

минимальный процент озеленения земельного участка – 20 %;

минимальные и максимальные коэффициенты использования территорий не подлежат установлению.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии принимаются по всей длине линии застройки не менее существующих отступов.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в

границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.».

8. Внести в приложение к решению Совета Терновского сельского поселения Тихорецкого района от 28 июня 2012 года № 158 «Об утверждении правил землепользования и застройки Терновского сельского поселения Тихорецкого района» (с изменениями от 17 марта 2015 года № 35, 24 ноября 2016 года № 273, 23 ноября 2017 года № 384, 21 августа 2019 года № 89, 21 апреля 2021 года № 229, 26 апреля 2023 года № 380) следующие изменения:

1) в разделе 2:

пункт 2.30 изложить в следующей редакции:

«2.30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 2 раздела 2 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.»;

			запрещено строительст во зданий, строений, сооружений, м	запрещено строительст во зданий, строений, сооружений, м			
1	2	3	4	5	6	7	8
Малоэта жная многокв артирная жилая застройк а	300	10000	5/3	2	4/15	60	15
Блокиро ванная жилая застройк а	300	5000	5/3	2	3/12	60	не подле жит устано влени ю
Улично- дорожна я сеть	18	не подлежи т установ лению	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Размеще ние гаражей для собствен ных нужд	15	2000***	3	1	2/7	70	не подле жит устано влени ю
Среднеэ тажная жилая застройк а	100	10000	3/3	2	8/30	65	15
Для индивид уального жилищн ого строител ьства	400	5000	5/3	2	3/10* 3/13**	60	не подле жит устано влени ю
Для ведения личного подсобн ого	400	5000	5/3	2	3/10* 3/13**	60	не подле жит устано влени

хозяйств а							ю
Магазин ы	200	2000	3/3	2	3/12	65	30
Площадк и для занятий спортом	100	2000	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не под лежит устано влени ю
Бытовое обслужи вание	200	2000	3/3	2	3/12	65	30

* максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15°;

** максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15°.

*** максимальный размер земельных участков, предназначенных для размещения (эксплуатации) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации. Минимальный отступ от границ земельных участков для таких объектов принимается в значениях, определенных таблицей 1, за исключением блокировки гаражей. В таких случаях блокированные гаражи располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

Устанавливаемый настоящим регламентом максимальный размер земельного участка, предназначенного для размещения (эксплуатации) отдельно стоящего гаража для собственных нужд, – 50 кв. м. Максимальный процент застройки такого земельного участка – 100 %. Предельное количество этажей отдельно стоящего гаража для собственных нужд – 1

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 1.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В соответствии с пунктом 4.2.5 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме организаций образования и воспитания) а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Минимальный отступ от границ земельных участков с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» принимается в значениях, определенных таблицей 1, за исключением блокировки жилых

домов. В таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальный отступ от границ земельного участка для строительства объекта устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м.

Максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° – 10 м.

Максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15° – 13 м.

Максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м.

Коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 2

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Среднеэтажные многоквартирные дома	6 этажей	0,6	1,2
Среднеэтажные многоквартирные дома	8 этажей	0,8	1,5
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красных линий, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

- минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
- высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального

строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.2.4 пункта 4.2 изложить в следующей редакции:

«4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 3

Наименование вида разрешенного использования	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий (улиц/проездов) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Для индивидуального жилищного строительства	300	5000	5/3	2	3/10* 3/13**	60	не подлежит установлению
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный)	300	5000	5/3	2	3/10* 3/13**	60	не подлежит установлению

участок)							
Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	н не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	400	5000	5/3	2	4/15	60	15
Блокированная жилая застройка	100	4000	5/3	2	3/12	65	не подлежит установлению
Магазины	200	2000	5/3	2	3/12	65	30
Площадки для занятий спортом	100	2000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Бытовое обслуживание	200	2000	5/3	2	3/12	65	30
<p>* максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15°;</p> <p>** максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15°</p>							

При новом строительстве минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 3.

В условиях сложившейся застройки в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В соответствии с пунктом 4.2.5 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме организаций образования и воспитания) а на жилых улицах в условиях

реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Минимальный отступ от границ земельных участков с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» принимается в значениях, определенных таблицей 3, за исключением блокировки жилых домов. В таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки в случаях реконструкции существующих объектов минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м.

Максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м.

Коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 4

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом

образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

Противопожарные расстояния разрывы между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на

территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.3:

в таблице подпункта 4.3.1 позицию «Гостиничное обслуживание» изложить в следующей редакции:

«Гостиничное обслуживание»	размещение гостиниц»
----------------------------	----------------------

в подпункте 4.3.4 пункта 4.3:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы четырнадцатый – восемнадцатый, двадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.4.4 пункта 4.4:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы тринадцатый – семнадцатый, девятнадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих

СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.5:

в таблице подпункта 4.5.1 позицию «Легкая промышленность» изложить в следующей редакции:

«Легкая промышленность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)»
------------------------	---

подпункт 4.5.4 изложить в следующей редакции:

«4.5.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 7

Наименование вида разрешенного использования	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Недропользование	1000	не подлежат	3	2	4/16	65	не подлежат

е		т установ лению					жит устано влени ю
Тяжелая промыш ленность	1000	70000	3	2	5/40	65	10
Автомоб илестрой тельная промыш ленность	1000	70000	3	2	5/40	65	20
Легкая промыш ленность	1000	70000	3	2	5/40	65	20
Фармаце втическа я промыш ленность	1000	70000	3	2	5/40	65	20
Фарфоро - фаянсов ая промыш ленность	1000	70000	3	2	5/40	65	20
Электро нная промыш ленность	1000	70000	3	2	5/40	65	20
Пищевая промыш ленность	500	70000	3	2	5/40	65	20
Нефтехи мическа я промыш ленность	1000	70000	3	2	5/40	65	20
Строите льная промыш ленность	1000	70000	3	2	5/40	65	20
Энергет ика	5	не подлежи т установ лению	3	1	5/не подлежит установле нию	не под леж ит уста нов лен ию	не подле жит устано влени ю
Атомная энергети	1000	70000	3	2	5/40	65	20

ка							
Связь	100	70000	3	1	5/не подлежит установлени ю	65	20
Склад	300	70000	3	2	5/20	65	20
Складск ие площадк и	300	70000	3	2	2/40	65	не подле жит устано влени ю
Целлюло зно- бумажна я промыш ленность	1000	70000	3	2	5/40	65	20
Научно- произво дственна я деятельн ость	1000	70000	3	2	5/40	65	20
Земельн ые участки (террито рии) общего пользова ния	не подлеж ит устано влению	не подлежи т установ лению	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не подлежит установлени ю	не под лежит уста нов лен ию	не подде жит устано влени ю
Автомоб ильные мойки	300	5000	3	2	2/10	65	30
Заправка транспор тных средств	300	10000	3	2	2/10	65	30
Ремонт автомоб илей	300	2000	3	2	2/10	65	30

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 7.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ земельного участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Коэффициент использования территории устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 8

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Недропользование	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Тяжелая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Автомобилестроительная промышленность	0,28	не подлежит установлению
Легкая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Фармацевтическая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Фарфоро-фаянсовая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Электронная промышленность	0,28	не подлежит установлению
Пищевая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Нефтехимическая промышленность	0,28	не подлежит установлению
Строительная промышленность	0,28	не подлежит установлению
Энергетика	0,25	не подлежит установлению
Атомная энергетика	0,28	не подлежит установлению
Связь	0,28	не подлежит установлению
Склад	0,3	не подлежит установлению
Складские площадки	0,3	не подлежит установлению
Целлюлозно-бумажная промышленность	0,28	не подлежит установлению
Научно-производственная деятельность	0,28	не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Автомобильные мойки	0,3	1,2
Заправка транспортных средств	0,3	1,2

Ремонт автомобилей	0,3	1,2
--------------------	-----	-----

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Территории предприятий, зданий и сооружений, являющихся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, должны отделяться санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий. Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы, порядок утверждения и внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о таких зонах определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил и постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 года № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, определяется законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В соответствии с подпунктом 5.2.9 пункта 5.2 раздела 5 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации, требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 метров и 500 метров соответственно, на территории населенных пунктов поселения не допускается.

На территориях предприятий I и II классов по санитарной классификации 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.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.6.4 пункта 4.6:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы двенадцатый – шестнадцатый, восемнадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.7.4 пункта 4.7:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов (за исключением объектов, размещаемых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», а также за исключение блокировки гаражей в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд») минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.»;

абзацы тринадцатый – семнадцатый, девятнадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.10.4 пункта 4.10:

абзацы пятый – десятый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и

сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.12.4 пункта 4.12:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы двадцать первый – двадцать шестой исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.14.4 пункта 4.14:

абзацы десятый – пятнадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.».

9. Внести в приложение к решению Совета Юго-Северного сельского поселения Тихорецкого района от 6 ноября 2012 года № 122 «Об утверждении правил землепользования и застройки Юго-Северного сельского поселения Тихорецкого района» (с изменениями от 3 апреля 2015 года № 23, 24 ноября 2016 года № 273, 23 ноября 2017 года № 384, 21 августа 2019 года № 89, 21 апреля 2021 года № 229, 22 марта 2023 года № 372) следующие изменения:

1) в разделе 2:

пункт 2.30 изложить в следующей редакции:

«2.30. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения осуществляется в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

На основании пункта 2 раздела 2 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участках сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.»;

пункт 2.41 дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«Проект переустройства и (или) перепланировки переводимого индивидуального жилого дома в нежилое здание (в случае, если

			строений, сооружений, м	строений, сооружений, м			
1	2	3	4	5	6	7	8
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	300	10000	5/3	2	4/15	60	15
Блокированная жилая застройка	300	5000	5/3	2	3/12	60	не подлежит установлению
Улично-дорожная сеть	18	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Размещение гаражей для собственных нужд	15	2000***	3	1	2/7	70	не подлежит установлению
Среднеэтажная жилая застройка	100	10000	3/3	2	8/30	65	15
Для индивидуального жилищного строительства	400	5000	5/3	2	3/10* 3/12**	60	не подлежит установлению
Для ведения личного подсобного хозяйства	400	5000	5/3	2	3/10* 3/12**	60	не подлежит установлению
Магазины	200	2000	3/3	2	3/12	65	30
Площадки для	100	2000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не под	не подлежит

занятий спортом			ю	ю	ю	лежит установленно	ит установлено
Бытовое обслуживание	200	2000	3/3	2	3/12	65	30

* максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15°;

** максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15°.

*** максимальный размер земельных участков, предназначенных для размещения (эксплуатации) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации. Минимальный отступ от границ земельных участков для таких объектов принимается в значениях, определенных таблицей 1, за исключением блокировки гаражей. В таких случаях блокированные гаражи располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

Устанавливаемый настоящим регламентом максимальный размер земельного участка, предназначенного для размещения (эксплуатации) отдельно стоящего гаража для собственных нужд, – 50 кв. м. Максимальный процент застройки такого земельного участка – 100 %. Предельное количество этажей отдельно стоящего гаража для собственных нужд – 1

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 1.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В соответствии с подпунктом подпунктом 4.2.5 пункта 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме организаций образования и воспитания) а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Минимальный отступ от границ земельных участков с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» принимается в значениях, определенных таблицей 1, за исключением блокировки жилых домов. В таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальный отступ от границ земельного участка для строительства объекта устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м.

Максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м.

Коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 2

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Среднеэтажные многоквартирные дома	6 этажей	0,6	1,2
Среднеэтажные многоквартирные дома	8 этажей	0,8	1,5
Малоэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красных линий, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в жилых зонах, земельных участках сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со сводом правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее – СП 4.13130.2013).

Противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016) при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;

от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.2.4 пункта 4.2 изложить в следующей редакции:

«4.2.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 3

Наименование вида	Предельный	Предельный	Минимальные отступы	Минимальные отступы	Предельное количество	Максим	Минимальн
-------------------	------------	------------	---------------------	---------------------	-----------------------	--------	-----------

разрешенного использования	минимальный размер земельного участка, кв. м	максимальный размер земельного участка, кв. м	от красных линий (улиц/проездов) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	альтовый процент застройки, %	ый процент озеленения, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Для индивидуального жилищного строительства	300	5000	5/3	2	3/10* 3/13**	60	не подлежит установлению
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	300	5000	5/3	2	3/10* 3/13**	60	не подлежит установлению
Улично-дорожная сеть	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	н не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	400	5000	5/3	2	4/15	60	15

Блокированная жилая застройка	100	4000	5/3	2	3/12	65	не подлежит установлению
Магазины	200	2000	5/3	2	3/12	65	30
Площадки для занятий спортом	100	2000	не подлежит установлению				
Бытовое обслуживание	200	2000	5/3	2	3/12	65	30
* максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15°;							
** максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли более 15°							

Во всех случаях нового строительства минимальные отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 3.

В условиях сложившейся застройки в случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В соответствии с пунктом 4.2.5 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме организаций образования и воспитания) а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Минимальный отступ от границ земельных участков с видом разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» принимается в значениях, определенных таблицей 3, за исключением блокировки жилых домов. В таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки, а также в случае реконструкции существующих объектов минимальный отступ от границ земельного участка устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальная ширина фасадной части земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства» (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м.

Максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м.

Коэффициент использования территории в зависимости от типа застройки устанавливается настоящим регламентом в следующих значениях:

Таблица 4

Тип застройки	Предельное количество надземных этажей (этажность)	Минимальный коэффициент использования территории	Максимальный коэффициент использования территории
Малозэтажные многоквартирные жилые дома	4 этажа	0,1	0,8

Для иных типов застройки в границах данной территориальной зоны коэффициент использования территории не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков в границах населенных пунктов.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения индивидуальной жилой застройки по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей

толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

Противопожарные расстояния разрывы между жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не менее 15 м, между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется настоящим регламентом с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

максимальная площадь отдельно стоящих гаражей, возводимых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта» – 50,0 кв. метров;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с пунктом 4.2.69 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон

затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.3:

в таблице подпункта 4.3.1 позицию «Гостиничное обслуживание» изложить в следующей редакции:

«Гостиничное обслуживание	размещение гостиниц»
---------------------------	----------------------

в подпункте 4.3.4:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы четырнадцатый – восемнадцатый, двадцатый исключить;
дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;
высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.4.4 пункта 4.4:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы тринадцатый – семнадцатый, девятнадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в пункте 4.5:

в таблице подпункта 4.5.1 позицию «Легкая промышленность» изложить в следующей редакции:

«Легкая промышленность»	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)»
-------------------------	---

в подпункте 4.5.4:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы семнадцатый – двадцать первый, двадцать третий исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.6.4 пункта 4.6:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы двенадцатый – шестнадцатый, восемнадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.7.4 пункта 4.7:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов (за исключением объектов, размещаемых в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Хранение автотранспорта», а также за исключение блокировки гаражей в границах земельных участков с видом разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд») минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке объекта капитального строительства не менее 8 м, – 2,0 м.»;

абзацы тринадцатый – семнадцатый, девятнадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений

вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.10.4 пункта 4.10:

абзацы пятый – десятый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.12.4 пункта 4.12:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы двадцать первый – двадцать шестой исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

подпункт 4.13.4 пункта 4.13 изложить в следующей редакции:

«4.13.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Таблица 16

Наименование вида разрешенного использования	Предельный минимальный размер земельного участка, кв. м	Предельный максимальный размер земельного участка, кв. м	Минимальные отступы от красных линий (улиц/проездов) в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Предельное количество этажей (эт)/максимальная высота здания от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %
Ведение садоводства	400	2500	5/3	2	3/10* 3/13**	60	не подлежит установлению

Земельные участки общего назначения	не подлежат установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению				
<p>* максимальная высота жилого дома, садового дома для объектов с углом наклона кровли до 15°;</p> <p>** максимальная высота жилого дома, садового дома для объектов с углом наклона кровли более 15°</p>							

Во всех случаях нового строительства отступы от красных линий, минимальные отступы от границ земельного участка принимаются в значениях, определенных таблицей 16.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальный отступ от границ земельного участка для строительства объекта устанавливается по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.

Минимальный отступ от границ участка до объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство, – 1 м, с учетом соблюдения технических регламентов.

Минимальная ширина фасадной части земельных участков (вдоль фронта улицы, проезда) – 8 м.

Максимальная общая площадь садового дома, жилого дома – 300 кв. м.

Процент застройки подземной части земельного участка не подлежит установлению.

Минимальные отступы от красной линии, от границ земельного участка установлены настоящим регламентом до контура наземного типа (строящегося, реконструируемого, построенного, эксплуатируемого) объекта, образуемого проекцией на горизонтальную плоскость конструктивных элементов объекта недвижимости, расположенных на уровне земли.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, а также в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости при новом образовании или изменении земельных участков.

В соответствии с пунктом 4.2.2 подраздела 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края 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.

Ограждения по границе с соседним земельным участком должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции – смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается.

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

Отмостка объектов должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 7 % в сторону от здания.

Противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков, между домами или хозяйственными постройками с неопределенной степенью огнестойкости и классом конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с СП 4.13130.2013.

Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

Противопожарные расстояния, разрывы между садовыми, жилыми домами, между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются (не устанавливаются).

В соответствии с СП 42.13330.2016 при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен ближайшего дома – не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

В условиях сложившейся (существующей) застройки для строительства (реконструкции) жилого дома минимальный отступ от границ земельного участка по санитарно-бытовым условиям устанавливается не менее:

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Между длинными сторонами секционных жилых зданий принимаются расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2–3 этажа – не

менее 15 м, между многоквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками – в соответствии с противопожарными требованиями.

На территориях с застройкой усадебными многоквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 10 м, до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках при новом строительстве осуществляется в соответствии с подпунктом 4.2.69 пункта 4.2 раздела 4 части II Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

При выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, 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 года № 1300.

В случаях планируемого строительства (реконструкции) объектов индивидуального жилищного строительства в границах установленных зон затопления, подтопления в соответствии с требованиями пункта 1 части 3

статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, частью 5 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщиками проводятся следующие мероприятия:

получение в администрации муниципального образования Тихорецкий район сведений о прогнозном уровне воды в зоне затопления и (или) прогнозном уровне грунтовых вод в зоне подтопления;

подготовка индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, перечня мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) в инициативном порядке предоставляется в администрацию муниципального образования Тихорецкий район разработанный перечень мероприятий по инженерной защите объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления;

до подачи застройщиком уведомления об окончании строительства (или одновременно с подачей такого уведомления) предоставляется заключение, выданное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимся членами саморегулируемых организаций в области архитектурно-строительного проектирования или проектирования гидротехнических сооружений, подтверждающее выполнение перечня мероприятий для обеспечения инженерной защиты объекта капитального строительства и территории от затопления, подтопления (с указанием наименования водного объекта).

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.15.4 пункта 4.15:

абзацы десятый – пятнадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;

в подпункте 4.16.4 пункта 4.16:

абзацы третий – седьмой изложить в следующей редакции:

«В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от красной линии улиц, от красной линии проездов принимаются не менее существующих отступов по всей длине линии застройки.

В случаях реконструкции существующих объектов минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются по всей длине линии застройки не менее:

для одноэтажного здания – 1 м;

для двухэтажного здания – 1,5 м;

для зданий этажностью свыше двух этажей – 2,0 м.»;

абзацы одиннадцатый – шестнадцатый исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«При размещении объектов, для которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не требуется получение разрешения на строительство (в том числе строений и сооружений вспомогательного использования), необходимо соблюдать нормы действующих СНиПов, СанПиНов, ограничения использования земельных участков в границах установленных зон с особыми условиями использования территории, а также следующие параметры (требования):

строения и сооружения вспомогательного использования должны соответствовать критериям отнесения строений и сооружений к строениям и сооружениям вспомогательного использования, установленным Правительством Российской Федерации;

минимальная площадь объекта не подлежит установлению;

высота антенных опор (мачт и башен) – до 50 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.».

10. Управлению по обеспечению деятельности Совета муниципального образования Тихорецкий район (Афони́на Ю.Н.) обеспечить официальное опубликование настоящего решения в газете «Тихорецкие вести», на официальном сайте администрации муниципального образования Тихорецкий район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и его размещение на официальном сайте Совета муниципального образования Тихорецкий район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

11. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования
Тихорецкий район

Председатель Совета муниципального
образования Тихорецкий район



А.А. Перепелин

В.А. Купин