



**СОВЕТ НОВОКУБАНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
НОВОКУБАНСКОГО РАЙОНА**

**РЕШЕНИЕ**

от 25.11.2016

№ 288

Новокубанск

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки  
территории Новокубанского городского поселения Новокубанского  
района Краснодарского края**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, рассмотрев протокол публичных слушаний от 14 ноября 2016 года и заключение о результатах публичных слушаний от 14 ноября 2016 года, руководствуясь Уставом Новокубанского городского поселения Новокубанского района, Совет Новокубанского городского поселения Новокубанского района р е ш и л:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 01 августа 2014 года № 585 (в редакции от 19.02.2016 года № 195, 20.05.2016 года № 226), согласно приложению к настоящему решению.

2. Отделу имущественных и земельных отношений администрации Новокубанского городского поселения Новокубанского района (Еремина) настоящее решение:

1) опубликовать в районной газете «Свет маяков»;

2) разместить:

- на официальном сайте Новокубанского городского поселения Новокубанского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.ngpnr.ru](http://www.ngpnr.ru));

- в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

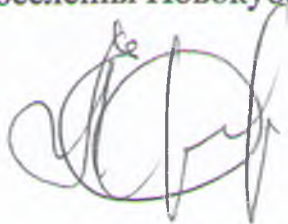
- в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комитет Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района по нормотворчеству и контролю за выполнением органами и должностными лицами Новокубанского городского поселения Новокубанского района полномочий по решению вопросов местного значения (Арестова).

4. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Новокубанского городского  
поселения Новокубанского района

А.И. Елисеев



Председатель Новокубанского  
городского поселения  
Новокубанский район

Р.Р.Кадыров



Приложение к решению Совета  
Новокубанского городского  
поселения Новокубанского района  
от «25» *ноября* 2016 года № 288

**Внесение изменений в Правила землепользования и застройки  
территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района  
Краснодарского края**

Изменения в Правила землепользования и застройки территории Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края, утвержденные от 01.08.2014 года № 585, вносятся на основании письма Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 24.10.2016 г № 71-12606/16-05.4-01, о необходимости установления регламентов следующих территориальных зон: зона Ж-Р (Зона развития застройки жилыми домами), зона ОД-Р (Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки), зона П-Р (Зона развития предприятий, производств и объектов).

В Правила землепользования и застройки Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края, вносятся следующие изменения:

**1. В часть III. Градостроительные регламенты:**

- в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-Р (Зона развития застройки жилыми домами), установить регламенты, соответствующие территориальной зоне ЖМ-З (Зона застройки малоэтажными жилыми домами):

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- одно-, двухквартирные жилые дома;
- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы);
- 2-4 - квартирные блокированные жилые дома; (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы);
- многоквартирные дома не выше 3 этажей;
- площадки для сбора твердых бытовых отходов (с количеством контейнеров не более 5 шт.);
- детские дошкольные учреждения, начальные школы, общеобразовательные школы; внешкольные учреждения;
- детские дома и иные детские учреждения;
- объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики;



- объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения, в том числе линейные объекты;
- мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи (кроме устройств и объектов сотовой связи);
- пожарные депо;
- огороды, расположенные внутри кварталов, с не нормируемыми размерами земельных участков;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- аптеки;
- парикмахерские, фотоателье, фотосалоны и иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

**Условно-разрешенные виды использования:**

- объекты общественно-делового (офисы, конторы, общественные организации), финансового и коммунального назначения (при условии размещения необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) на территории участка);
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50 и с ограничением по времени работы;
- ветлечебницы без содержания животных, ветаптеки;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- раздаточные пункты молочной кухни;
- аптеки;
- здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации (с бассейнами или без них);
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские, косметические кабинеты, фотоателье;
- производственные помещения (категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пункты выдачи работы на дом, мастерские для сборочных и декоративных работ),
- торговые павильоны и магазины;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- временные объекты торговли и услуг;
- объекты, связанные с отправлением культа.
- предприятия автосервиса (станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов);
- поликлиники;

- почтовые отделения;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения, набережные;
- бассейны, бани, сауны;
- детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;
- объекты по оказанию ритуальных услуг;
- стоянки для автомобилей надземного открытого и закрытого типов, гаражно-строительные кооперативы, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей;
- отделения и участковые пункты милиции;
- производственные объекты V класса вредности (мини-производства), если зона распространения химических и физических факторов до уровня ПДК ограничивается размерами собственной территории предприятия, а так же не требующие устройства железнодорожных подъездных путей.
- торговые павильоны и магазины;
- коллективные гаражи боксового типа;
- коллективные овощехранилища;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов);
- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования;
- хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд (для ижс, одно-двухквартирных жилых домов);
- площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак;
- площадки для сбора твердых бытовых отходов;
- надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики (для ижс, одно-двухквартирных жилых домов);
- автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта индивидуальных, одно-, двухквартирных усадебных жилых домов;
- сады, огороды, палисадники, теплицы; (для ижс, одно-двухквартирных жилых домов);
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);



- зеленые насаждения;
- площадки для вывоза бытового мусора (мусороудаление) с контейнерами;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

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

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Размер земельного участка, площадь, кв.м.:	Иные объекты	для ИЖС
минимальный/максимальный	50/10000	300/1000
Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг – 10 кв.м.		
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	3 метра	3 метра
Минимальный отступ от границ с соседними земельными участками	1) для усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м.; 2) в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 м. и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего земельного участка составляет не менее: - 1 м. для одноэтажного жилого дома; - 1,5 м. для двухэтажного жилого дома; - 2,0 м. для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.; 3) от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.; 4) от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м.; 5) от стволов высокорослых деревьев – 4 м.; 6) от стволов среднерослых деревьев – 2 м.; 7) от кустарника – 1 м.; 8) для иных объектов – 1м.	
Количество этажей:		
максимальное	3	
Высота здания:		
максимальная	12 м	
Минимальная длина стороны участка по уличному фронту:	Регламентируется действующими строительными нормами и правилами и техническими регламентами	12 м
Максимальный процент застройки земельного участка	80	60
Максимальные выступы за границу земельного участка (красную линию) частей зданий, строений, сооружений допускаются	- в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли; - при реконструкции существующих зданий устройство крылец, пандусов и т.п. допускается на землях общего пользования по согласованию с	

	органами местного самоуправления.
--	-----------------------------------

На территории 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, теплицы), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее 10 м. (одиночные или двойные).

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве и реконструкции с соблюдением технических регламентов.

В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.

В условиях сложившейся застройки жилые дома допускается размещать по линии застройки (в отдельных случаях по красной линии), по фасадной границе земельного участка.

При отсутствии технической возможности строительства гаража в глубине участка, допускается его размещение по красной линии или по передней границе земельного участка. При этом запрещается устройство распашных ворот.

Устройство ограждения выполняется по меже между участками. По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 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.

Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам допускается только сетчатым, решетчатым или смешанным высотой не выше 2 м при условии согласия всех совладельцев.

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. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по



недопущению возможных негативных последствий.

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

Отмостка 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.

Расстояние от септиков (герметичная емкость) до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.

#### Примечание.

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

При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать положения следующих статей настоящих правил:

Статья 37. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах;

Статья 38. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

Статья 39. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

Статья 40. Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.



Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

- в градостроительный регламент территориальной зоны ОД-Р (Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки), установить регламенты, соответствующие территориальной зоне ОД-1 Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;
- здания многофункционального использования: с жилыми помещениями в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;
- административные организации краевого, районного, общепоселенческого и местного значения;
  - издательства и редакционные офисы;
  - компьютерные центры;
  - рекламные агентства;
  - суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
  - отделения, участковые пункты милиции;
  - банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;
  - торговые центры, торговые комплексы;
  - магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости;
- рестораны, бары, включая расположенные снаружи здания;
- кафе, закусочные, столовые, включая расположенные снаружи здания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
  - бани, сауны;
  - телевизионные и радиостудии;
  - почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
  - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние;
- заведения среднего специального образования;
- высшие учебные заведения;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, концертные залы, цирки;
- спортивно-зрелищные сооружения;
- аптеки;
- консультативные поликлиники;
- объекты здравоохранения, в том числе пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, фельдшерско-акушерские пункты, объекты общей врачебной практики;
- общежития, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- торговые центры, торговые комплексы;
- объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения, в том числе линейные объекты;
- детские игровые площадки, площадки отдыха, занятия физкультурой, хозяйственные площадки, площадки для выгула собак;
- площадки для мусороконтейнеров;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Условно разрешенные виды использования:**

- станции скорой помощи;
- больницы, госпитали общего типа;
- автозаправочные станции;
- объекты пожарной охраны;
- диспетчерские службы;
- предприятия автосервиса (станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов);
- надземные автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- спортплощадки;
- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей для зданий общественного назначения;
- площадки для мусороконтейнеров;



- прозрачное ограждение земельного участка;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

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

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:	
Размер земельного участка, площадь, кв.м.:	Объекты капитального строительства
минимальный/максимальный	50/10000
Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг – 10 кв.м.	
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	3 метра
Минимальный отступ от границ с соседними земельными участками	1м.
Количество этажей:	
максимальное	5
Высота здания:	
максимальная	15 м
Минимальная длина стороны участка по уличному фронту:	Регламентируется действующими строительными нормами и правилами и техническими регламентами
Максимальный процент застройки земельного участка	80
Максимальные выступы за границу земельного участка (красную линию) частей зданий, строений, сооружений допускаются	- в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли; - при реконструкции существующих зданий устройство крылец, пандусов и т.п. допускается на землях общего пользования по согласованию с органами местного самоуправления.

Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен общественно-деловых зданий должно быть не менее 6 м.

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве и реконструкции с соблюдением технических регламентов.

В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и обеспечении непросматриваемости жилых помещений из окна в окно.

Устройство ограждения выполняется по меже между участками. По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 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.

Установка ограждений на земельном участке, который принадлежит на праве общей (долевой) собственности нескольким совладельцам допускается только сетчатым, решетчатым или смешанным высотой не выше 2 м при условии согласия всех совладельцев.

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. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

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

Отмостка 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.

Расстояние от септиков (герметичная емкость) до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5 м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.

#### Примечание.

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

При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать положения следующих статей настоящих правил:

Статья 37. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах;

Статья 38. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

Статья 39. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

Статья 40. Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования



территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений до 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

- в градостроительный регламент территориальной зоны П-Р (Зона развития предприятий, производств и объектов), установить регламенты, соответствующие территориальной зоне П-3 Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- площадки производственных предприятий IV класса вредности и ниже различного профиля;
- группы предприятий (промышленный узел) IV класса вредности и ниже различного профиля;
- общественный центр (промышленного узла): административные учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания;
- общие объекты вспомогательных производств и хозяйств (промышленного узла): объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.
- предзаводские площадки предприятий (за пределами ограды или условной границы предприятия);
- производственные площадки предприятий - для размещения основных производств;
- подсобные площадки предприятий - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;
- складские площадки предприятий - для размещения складских

объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта.

- мини-ТЭЦ, трансформаторные подстанции, распределительные пункты, центральные тепловые пункты, котельные, насосные станции, канализационные насосные станции, очистные сооружения ливневой канализации, автоматические телефонные станции; сооружения связи, линейные объекты;

- объекты пожарной охраны, пожарные депо; зеленые насаждения.

- открытые площадки для стоянки легковых автомобилей (в том числе инвалидов);

- стоянки для легковых и грузовых автомобилей надземного открытого и закрытого типов, подземные автостоянки, автостоянки с пандусами (рампами) и механизированные автостоянки, гаражи, мотовелостоянки;

- тепличные и парниковые хозяйства;

- парковки;

- размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов (код 3.6.).

#### **Условно-разрешенные виды использования:**

- объекты торгово-бытового назначения, спорта, сбербанки, отделения связи, а также офисы, объекты общественного питания;

- объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей.

- АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей

- АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом

- хозяйства с содержанием животных до 100 голов;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- резервные участки на территории предприятия;

- площадки для мусоросборников.

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

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Размер земельного участка, площадь, кв.м.:	Объекты капитального строительства	
минимальный/максимальный	50/50000	
Минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг – 10 кв.м.		
Минимальный отступ строений от	3 метра	



передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	
Минимальный отступ от границ с соседними земельными участками	1м.
Количество этажей:	
максимальное	5
Высота здания:	
максимальная	20 м
Минимальная длина стороны участка по уличному фронту:	Регламентируется действующими строительными нормами и правилами и техническими регламентами
Максимальный процент застройки земельного участка	60
Максимальные выступы за границу земельного участка (красную линию) частей зданий, строений, сооружений допускаются	- в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 метров и выше 3,5 метров от уровня земли; - при реконструкции существующих зданий устройство крылец, пандусов и т.п. допускается на землях общего пользования по согласованию с органами местного самоуправления.

В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, допускается блокировка зданий на смежных земельных участках.

Устройство ограждения выполняется по меже между участками.

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. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

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

Отмостка 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.

Примечание.

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

При размещении зданий, строений и сооружений необходимо учитывать положения следующих статей настоящих правил:

Статья 37. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах;

Статья 38. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

Статья 39. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;

Статья 40. Иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений до 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещении септиков, мусорных площадок и других).

Глава Новокубанского городского  
поселения Новокубанского района



А.И. Елисеев