



## **Р Е Ш Е Н И Е**

### **СОВЕТА БЕЛОРЕЧЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БЕЛОРЕЧЕНСКОГО РАЙОНА 49-й ОЧЕРЕДНОЙ СЕССИИ 3-го СОЗЫВА**

от 21.09.2017

№ 219

город Белореченск

#### **О внесении изменений в приложение к решению Совета Белореченского городского поселения от 8 апреля 2016 года № 120 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края»**

В связи с несоответствием Правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района генеральному плану поселения, утвержденному решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 14 ноября 2008 года №1 (внесение изменений – решение Совета Белореченского городского поселения от 26 декабря 2014 года №36) и на основании заявлений физических и юридических лиц в инициативном порядке о внесении изменений в графическую и текстовую части Правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района, в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 191 – ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», протоколом заседания комиссии по проведению публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края от 31 июля 2017 года №2 и заключением о результатах публичных слушаний от 3 августа 2017 года, руководствуясь статьей 26 Устава Белореченского городского поселения Белореченского района, Совет Белореченского городского поселения Белореченского района, РЕШИЛ:

1. Внести в приложение к решению Совета Белореченского городского поселения от 8 апреля 2016 года № 120 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края» следующие изменения:

1.1. «Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» излагается в новой редакции в связи с внесенными изменениями в Градостроительный кодекс Российской Федерации и методическими рекомендациями по приведению правил землепользования и застройки в соответствие с требованиями действующего законодательства, направленными департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 8 февраля 2017 года №71-1143/17-01-08 (прилагается);

1.2. Графическая часть «Части II. Карта(ы) градостроительного зонирования, карта(ы) зон с особыми условиями использования территории», приводится в соответствие с утвержденным генеральным планом поселения в части:

- отнесения земельного участка в кадастровом квартале 23:39:0706002 из территориальной зоны СХ-2 в территориальную зону Ж-1Б и ОД-2 (несоответствие генеральному плану поселения),

- отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101129:775 и прилегающего к нему земельного участка к территориальной зоне Ж-1Б (несоответствие генеральному плану поселения),

- отнесения земельного участка в кадастровом квартале 23:39:1101886 из территориальной зоны ОД-3 в территориальную зону СХ-1 (несоответствие генеральному плану поселения),

- отнесения земельного участка, левая сторона автомобильной дороги Майкоп-Усть-Лабинск-Кореновск из территориальной зоны ОД-3 в территориальную зону ИВ-1 (несоответствие генеральному плану поселения),

- отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101227:173 к территориальной зоне ОД-2 (отнесение земельного участка к одной территориальной зоне),

- отнесения земельного участка в кадастровом квартале 23:39:1101112 к территориальной зоне Ж-1Б из территориальной зоны Р-ТОС (для размещения здания школы на 1100 мест),

- отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101886:271 к территориальной зоне ОД-2 (отнесение земельного участка к одной территориальной зоне),

- отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101286:24 к территориальной зоне ОД-2 из территориальной зоны Ж-1А (несоответствие генеральному плану поселения),

- отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101173:114 к территориальной зоне ОД-2 из территориальной зоны Ж-1Б (несоответствие генеральному плану поселения),

- отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101079:13 к территориальной зоне ИТ-1 из территориальной зоны Р-О (несоответствие генеральному плану поселения),

- отнесения земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:1101067:39 и 23:39:1101085:144 к территориальной зоне ИТ-1 из территориальной зоны Ж-СЗ (несоответствие генеральному плану поселения),

- отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101044:150 к территориальной зоне Р-ТОС из территориальной зоны Ж-ММ (несоответствие генеральному плану поселения),
- отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101044:21 к территориальной зоне ОД-2 из территориальной зоны Ж-СЗ (несоответствие генеральному плану поселения),
- приведения территориальных зон в кадастровых кварталах 23:39:1101079 и 23:39:1101020 в соответствие с генеральным планом поселения.

1.3. В текстовую часть «Части III. Градостроительные регламенты» вносятся следующие изменения:

- подраздел «Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида «Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики» территориальных зон Ж-1А, Ж-1Б, Ж-МЗ, Ж-КСТ дополнить параметром «Минимальное расстояние для септиков от красной линии – 1м.»;
- виды объектов капитального строительства подраздела «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [2.3] - Блокированная жилая застройка территориальных зон Ж-1А, Ж-1Б, Ж-МЗ изложить в новой редакции «Блокированные жилые дома» для которых установить площадь земельных участков на «блок жилого дома»;
- подраздел «Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны Ж-1А дополнить абзацем следующего содержания:

|   |  |  |
|---|--|--|
| [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование | Объекты капитального строительства, предназначенные для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению);<br>Автодромы, мотодромы, трактородромы; | минимальная/максимальная площадь земельного участка – 400/30000 кв. м;<br>минимальные отступы от границ участка - 3 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов;<br>максимальное количество надземных этажей – 5 этажей;<br>максимальная высота зданий - 15 м от планировочной отметки земли;<br>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
|---|--|--|

- подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [5.1] – Спорт, территориальной зоны Ж-1Б



дополнить параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства следующего содержания «минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10/25000 кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; минимальный отступ строений от передней границы участка - не предусмотрен; минимальный отступ от границ соседнего участка до строений - 1 м.»;

- подраздел «Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны Ж-КСТ дополнить абзацем следующего содержания:

|  |                             |  |
|--|-----------------------------|--|
| [2.1.1] - Малоэтажная много-квартирная жилая застройка | 2-4 - квартирные жилые дома | минимальная/ максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м;<br>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м;<br>максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа (включая мансардный этаж);<br>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; |
|--|-----------------------------|--|

- подраздел «Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны ОД-2 дополнить абзацем следующего содержания:

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| [6.0] - Производственная деятельность | Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой;<br>Объекты складского назначения различного профиля;<br>Объекты технического и технологического обеспечения предприятий;<br>Производственно-лабораторные корпуса; | минимальная площадь земельных участков 100 кв. м;<br>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;<br>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 50 м; |
|---------------------------------------|--|--|

- подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса, территориальной зоны ОД-3 изменить максимальную площадь земельных участков с 3500 кв.м на 10000 кв.м;

- подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка, территориальной зоны Ж-СЗ изменить максимальный процент застройки в границах земельного участка с 40% на 50%;

- подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса, территориальной зоны ИТ-2 дополнить следующим видом объектов капитального строительства «размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса»;

- подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [5.1] – Спорт, территориальной зоны Р-О дополнить параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства следующего содержания «минимальная/максимальная площадь земельного участка – 10/45000 кв. м; минимальные отступы от границ участка - 3 м с учетом соблюдения требований технических регламентов; максимальная высота зданий и сооружений - 5 м от планировочной отметки земли; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%.»;

- в примечании территориальных зон Ж-1А, Ж-1Б, Ж-МЗ, Ж-СЗ, Ж-ММ, Ж-КСТ минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для жилых зданий изложить в новой редакции «-для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее)»;

- примечание всех территориальных зон дополнить пунктом следующего содержания «Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участках, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе»;

- во всех территориальных зонах, которые предполагают строительство объектов капитального строительства параметр «минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м» изложить в новой редакции «минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 8 м; минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 м»;

- во всех территориальных зонах, которые предполагают размещение вспомогательного сооружения – септик, установить расстояние от границы смежного земельного участка не менее 1 м;

- подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны ИТ-2 дополнить абзацем следующего содержания:

|  |  |   |
|--|--|---|
| [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования | Объекты улично-дорожной сети, автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенных пунктов, пешеходные переходы, набережные, скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства | Минимальная/максимальная площадь земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и минимальные отступы от границ земельных участков – без ограничений |
|--|--|---|

1.4. «Часть IV. Заключительные положения» признать утратившей силу.

1.5. В соответствии с внесенными изменениями, по тексту «статья 28» заменить на «статья 32», «статья 29» заменить на «статья 33», «статья 30» заменить на «статья 34», «статья 31» заменить на «статья 35», «статья 32» заменить на «статья 36», «статья 33» заменить на «статья 37», «статья 34» заменить на «статья 38», «статья 35» заменить на «статья 39».

2. Настоящее решение опубликовать в установленном порядке и разместить на официальном сайте администрации Белореченского городского поселения Белореченского района в сети «Интернет».

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

Глава Белореченского  
городского поселения  
Белореченского района

А.Н.Шаповалов

Председатель Совета  
Белореченского городского  
поселения Белореченского района

А.А. Цику

