

*Упр с/рх*



**Совет муниципального образования Усть-Лабинский район**  
седьмого созыва

**РЕШЕНИЕ**

9 декабря 2021 года

№ 10 протокол № 20

г. Усть-Лабинск  
Краснодарский край

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки  
Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района,  
утвержденные решением Совета Александровского сельского поселения  
Усть-Лабинского района от 28 марта 2014 года № 2 протокол № 59**

Опубликовано в газете «Усть-Лабинск Инфо» № 48/1(127) от 16.12.2021 г

В соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, руководствуясь главой 4 Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений в муниципальном образовании Усть-Лабинский район, утвержденного решением Совета муниципального образования Усть-Лабинский район от 13 ноября 2018 года № 5 протокол № 58, Совет муниципального образования Усть-Лабинский район р е ш и л:

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки Воронежского сельского поселения Усть-Лабинского района, утвержденные решением Совета Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района от 28 марта 2014 года № 2 протокол № 59 согласно приложению к настоящему решению.
2. Сектору по обеспечению деятельности Совета муниципального образования Усть-Лабинский район (Бондаренко Т.А.) обеспечить опубликование настоящего решения в газете «Усть-Лабинск Инфо» и размещение на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Усть-Лабинский район в сети «Интернет» <http://www.adminustlabinsk.ru/>.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета  
муниципального образования  
Усть-Лабинский район



Б.Г. Поликин

Исполняющий обязанности  
главы муниципального образования  
Усть-Лабинский район

Н.С. Маркина

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Совета муниципального образования Усть-Лабинский район от 9 декабря 2021 года № 10 протокол № 20

### ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ АЛЕКСАНДРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ УСТЬ-ЛАБИНСКОГО РАЙОНА

В правила землепользования и застройки Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района, утвержденные решением Совета Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района от 28 марта 2014 года № 2 протокол № 59 внести следующие изменения:

1. Основные понятия, Части 1 Порядок применения правил землепользования и застройки Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района и внесения изменений в указанные правила» дополнить следующими абзацами:

«градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей экс-

плуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящем Кодексе, других федеральных законах и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

коэффициент использования территории (КИТ) - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной площади надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная 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 деревьями (лиственный посадочный материал возрастом от 10 лет диаметром ствола от 4 см на высоте 1 м от корневой системы) из расчета 1 дерево на 20 кв.м. 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);

максимальный процент застройки в границах земельного участка-отношение суммарной площади, которая может быть построена объектом капитального строительства, без учета подземных этажей, ко всей площади земельного участка;

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

2. Раздел 4 Части 1 «Порядок применения правил землепользования и застройки Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района и внесения изменений в указанные правила» изложить в новой редакции:

**«4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

На основании статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к каждой территориальной зоне настоящими Правилами установлены следующие виды разрешенного использования:

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними».

3. Часть 1 «Порядок применения правил землепользования и застройки Александровского сельского поселения Усть-Лабинского района и внесения изменений в указанные правила» дополнить разделом 4.1. изложив его в следующей редакции:

**«4.1. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями зе-

мельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», утвержденным постановлением администрации муниципального образования Усть-Лабинский район.

Физическое и юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.».

4. В Часть 3 «Градостроительные регламенты» внести следующие изменения:

4.1. Из условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, градостроительного регламента территориальной зоны индивидуальной жилой застройки (Ж-1Б):

4.1.1. Исключить вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - **«Банковская и страховая деятельность (4.5)»**.

4.1.2. В таблице 1, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства исключить следующую строку:

«

Банковская и страховая деятельность			
-------------------------------------	--	--	--

».

4.2. В условно разрешенные виды использования земельных участков и

объектов капитального строительства, градостроительного регламента

территориальной зоны предприятий, производств и объектов V класса опасности с санитарно-защитной зоной 50 м (П-5) внести следующие изменения:

4.2.1. Дополнить видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - «Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)», изложив его в следующей редакции:

**«Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)**

Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).».

4.2.2. Таблицу 1, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства дополнить следующей строкой:

«

Предоставление коммунальных услуг	<p>-для объектов коммунального обслуживания- 10/10000</p> <p>-для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;</p> <p>- минимальный отступ строений от красной линии участка 5м.;</p> <p>- границ земельного участка -1 м.</p>	80	3/12
-----------------------------------	--	----	------

».

4.3.Описание вида разрешенного использования земельного участка территориальной зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1Б «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)», основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства изложить в новой редакции:

**«Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)**

Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур;

размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.»

4.4. Описание вида разрешенного использования земельного участка территориальной зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1Б «Блокированная жилая застройка (код 2.3), основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства изложить в новой редакции:

**«Блокированная жилая застройка (код 2.3)**

Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); 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.»

4.5. Описание вида разрешенного использования земельного участка территориальной зоны делового и коммерческого назначения ОД-2 условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны делового и коммерческого назначения ОД-2 «хранение автотранспорта (код 2.7.1) изложить в новой редакции:

**«Хранение автотранспорта (код 2.7.1)**

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».

4.6. Описание вида разрешенного использования земельного участка территориальной зоны делового и коммерческого назначения ОД-2 условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны делового и коммерческого назначения ОД-2 «гостиничное обслуживание (код 4.7) изложить в новой редакции:

**«Гостиничное обслуживание (код 4.7)**

Размещение гостиниц.»

4.7. В условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, градостроительного регламента территориальной зоны предприятий, производств и объектов V класса опасности с санитарно-защитной зоной 50 м (П-5) внести следующие изменения:

4.7.1. Дополнить видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - «Скотоводство (код 1.9)», изложив его в следующей редакции:

**«Скотоводство (код 1.8)**

Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохо-



зяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).».

4.7.2. Таблицу 1, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства дополнить следующей строкой:

«

Скотоводство	300/1000000, за пределами населенных пунктов определяется согласно действующему законодательству (№101-ФЗ от 24.07.2002 г.)	30	-/15
--------------	---	----	------

».

Исполняющий обязанности  
начальника управления архитектуры  
и градостроительства  
администрации муниципального  
образования Усть-Лабинский район



А.В. Боярский