

**ГОРОДСКАЯ ДУМА КРАСНОДАРА
XIX ЗАСЕДАНИЕ ДУМЫ 4 СОЗЫВА**

РЕШЕНИЕ

от 30 января 2007 г. N 19 п.6

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД
КРАСНОДАР**

(в ред. Решений городской Думы Краснодара от 24.05.2007 N 24 п.27, от 10.04.2008 N 40 п.1, от 26.02.2009 N 53 п.9, от 24.09.2009 N 61 п.7, от 19.08.2010 N 81 п.5, от 19.07.2012 N 32 п.14, от 31.01.2013 N 42 п.10, от 22.10.2013 N 54 п.8, от 19.06.2014 N 64 п.24, от 20.11.2014 N 70 п.2, от 26.03.2015 N 76 п.19, от 17.06.2015 N 81 п.17, от 25.02.2016 N 11 п.6, с изм., внесенными Решениями городской Думы Краснодара от 27.06.2012 N 31 п.20, от 19.06.2014 N 64 п.23, от 28.05.2015 N 79 п.18, от 29.12.2015 N 8 п.7, от 29.12.2015 N 8 п.8, от 29.12.2015 N 8 п.9, от 21.04.2016 N 15 п.17)

В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и статьей 8 Устава муниципального образования город Краснодар, городская Дума Краснодара решила:

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 31.01.2013 N 42 п.10)

1. Утвердить правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (прилагается).

2. Рекомендовать администрации муниципального образования город Краснодар привести муниципальные правовые акты в соответствие с настоящим решением.

3. Настоящее решение направить в двухнедельный срок после принятия городской Думой Краснодара в Управление государственного строительного надзора Краснодарского края и Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

4. Настоящее решение вступает в силу с момента официального опубликования в средствах массовой информации и распространяется на правоотношения, возникшие после его вступления в силу.

(п. 4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 24.05.2007 N 24 п.27)

5. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комитет городской Думы Краснодара по собственности, приватизации, землеустройству, инвестиционной политике, градостроительству и архитектуре (Дупляк).

Глава муниципального

образования город Краснодар
В.Л.ЕВЛАНОВ

Приложение
к решению
городской Думы Краснодара
от 30 января 2007 г. N 19 п.6

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР**

(в ред. Решений городской Думы Краснодара от 22.10.2013 N 54 п.8,
от 19.06.2014 N 64 п.24, от 20.11.2014 N 70 п.2, от 26.03.2015 N 76 п.19,
от 17.06.2015 N 81 п.17, от 25.02.2016 N 11 п.6
с изм. внесенными Решениями городской Думы Краснодара
от 28.05.2015 N 79 п.18, от 21.04.2016 N 15 п.17)

Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества", законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края, Уставом муниципального образования город Краснодар, решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 N 25 п.15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", решением городской Думы Краснодара от 19.07.2012 N 32 п.13 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар", а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования город Краснодар, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ
В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Глава 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

Статья 1. Назначение, состав и применение Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в муниципальном образовании город Краснодар систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования город Краснодар на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Настоящие Правила регламентируют на территории муниципального образования город Краснодар порядок:

1) регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования город Краснодар;

2) изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) подготовки документации по планировке территории на территории муниципального образования город Краснодар;

4) проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия, иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования город Краснодар.

5. Действие настоящих Правил распространяется на территорию муниципального образования город Краснодар.

Статья 2. Основные понятия, применяемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) автомобильная дорога - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью (защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог):

а) защитные дорожные сооружения - сооружения, к которым относятся элементы озеленения, имеющие защитное значение; заборы; устройства, предназначенные для защиты автомобильных дорог от снежных лавин; шумозащитные и ветрозащитные устройства; подобные сооружения;

б) искусственные дорожные сооружения - сооружения, предназначенные для движения транспортных средств, пешеходов и прогона животных в местах пересечения автомобильных дорог с иными автомобильными дорогами, водостоками, оврагами, в местах, которые являются препятствиями для такого движения, прогона (зимники, мосты, переправы по льду, путепроводы, трубопроводы, тоннели, эстакады, подобные сооружения);

в) дорожные производственные объекты - сооружения, используемые при капитальном ремонте, ремонте, содержании автомобильных дорог;

г) элементы обустройства автомобильных дорог - сооружения, к которым относятся дорожные знаки, дорожные ограждения, светофоры и другие устройства для регулирования дорожного движения, места отдыха, остановочные пункты, объекты, предназначенные для освещения автомобильных дорог, пешеходные дорожки, пункты весового и габаритного контроля транспортных средств, пункты взимания платы, стоянки транспортных средств, сооружения, предназначенные для охраны автомобильных дорог и искусственных дорожных сооружений, тротуары, другие предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, сооружения, за исключением объектов дорожного сервиса;

д) объекты дорожного сервиса - здания, строения, сооружения, иные объекты, расположенные в пределах полосы отвода и предназначенные для обслуживания участников дорожного движения по пути следования (автозаправочные станции, автостанции, автодорожные вокзалы, гостиницы, кемпинги, мотели, пункты общественного питания, станции технического обслуживания, подобные объекты, а также необходимые для их функционирования места отдыха и стоянки транспортных средств);

е) полоса отвода автомобильной дороги - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса;

ж) придорожные полосы автомобильной дороги - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей

земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги;

2) автостоянка (стоянка для автомобилей) - здание или сооружение (гараж) или их часть, либо специальная открытая площадка, предназначенные для хранения (стоянки) автомобилей;

3) благоустройство территории - комплекс предусмотренных правилами благоустройства территории муниципального образования город Краснодар мероприятий по содержанию территории, а также по проектированию и размещению объектов благоустройства, направленных на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, поддержание и улучшение санитарного и эстетического состояния территории;

4) генеральный план муниципального образования город Краснодар - документация о территориальном планировании муниципального образования город Краснодар, определяющая стратегию его территориального, социально-экономического, градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности населения;

5) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

6) градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования город Краснодар в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

7) 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 эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

8) жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании:

а) индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

б) жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними

блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

в) многоквартирный жилой дом - жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

г) малоэтажный жилой дом - многоквартирный жилой дом не более 4 этажей (включая мансардный) или индивидуальный жилой дом;

(пп. "г" в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

д) среднеэтажный жилой дом - 5 - 8 этажей, включая мансардный;

(пп. "д" в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

е) многоэтажный жилой дом - 9 и более этажей;

(пп. "е" в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

ж) жилой дом коммерческого назначения (доходный дом) - многоквартирный жилой дом, возведенный на участке, предоставленном под жилищное строительство в установленном порядке, в котором все жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются для проживания во временное владение или пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды или коммерческого найма. По всем параметрам доходный дом должен соответствовать требованиям к жилым помещениям.

В доходных домах допускается размещение встроенных или пристроенных объектов административного, социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в соответствии с требованиями раздела II "Селитебная территория" местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар, а также в соответствии с требованиями градостроительных регламентов в случае их размещения на землях рекреационного назначения. Участок придомовой территории доходных домов должен соответствовать требованиям для земельных участков для размещения жилых домов;

9) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

(п. 9 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

10) здание - результат строительства, представляющий собой объемную

строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

11) зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

(п. 11 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

12) инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

13) капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

14) капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

15) красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

16) линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

17) нормативы градостроительного проектирования - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного

кодекса Российской Федерации, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;

(п. 17 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

18) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

19) отходы производства и потребления (далее - отходы) - остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, которые образовались в процессе производства или потребления, а также товары (продукция), утратившие свои потребительские свойства;

20) объекты размещения отходов - специально оборудованное сооружение, предназначенное для размещения отходов (полигон, шламохранилище, хвостохранилище и т.п.);

21) парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

22) правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

23) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства - физические и юридические лица, имеющие земельные участки и объекты капитального строительства в собственности, а также владеющие и пользующиеся ими на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, безвозмездного пользования, аренды (субаренды);

24) проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

25) производственные объекты - объекты промышленного и сельскохозяйственного назначения, в том числе склады, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта), объекты связи;

26) противопожарный разрыв (противопожарное расстояние) - нормированное расстояние между зданиями, строениями, устанавливаемое для предотвращения распространения пожара;

27) процент застройки земельного участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

28) район аэродрома - часть воздушного пространства установленных размеров, предназначенная для организации выполнения аэродромных полетов, а также расположенный под ней участок земной или водной поверхности;

29) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

30) реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

31) сети инженерно-технического обеспечения - объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, необходимые для строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объектов капитального строительства;

32) система инженерно-технического обеспечения - одна из систем здания или сооружения, предназначенная для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности;

33) сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов;

34) специализированные технические средства оповещения и информирования населения в местах массового пребывания людей (далее - специализированные технические средства оповещения и информации) - это специально созданные технические устройства, осуществляющие прием, обработку и передачу аудио- и (или) аудиовизуальных, а также иных сообщений об угрозе возникновения, о возникновении чрезвычайных ситуаций и правилах поведения населения;

35) строения и сооружения вспомогательного использования - любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (сарай, бани, летние кухни, теплицы, парники, навесы и другие подобные постройки), этажностью до 2 этажей и максимальной высотой от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 7 метров;

(п. 35 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

36) строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

37) территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

38) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и другие подобные объекты общего пользования);

39) технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

40) функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

41) характеристики безопасности здания или сооружения - количественные и качественные показатели свойств строительных конструкций, основания, материалов, элементов сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, посредством соблюдения которых обеспечивается соответствие здания или сооружения требованиям безопасности;

42) этажи зданий:

а) этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

б) этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

в) этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

г) этаж подземный - этаж, отметка пола помещений которого расположена ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений;

д) этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций, который может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания. Пространство высотой менее 1,8 м, используемое только для прокладки коммуникаций, техническим этажом не является;

е) этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещения;

ж) антресоль - площадка в объеме двусветного помещения, открытая в это помещение или расположенная в пределах этажа с повышенной высотой, размером менее 40% площади помещения, в котором она находится.

Антресоль, занимающая более 40% пространства, является этажом.

При определении этажности здания в число этажей включаются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания.

Статья 3. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

1. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар (далее - местные нормативы градостроительного проектирования) устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения муниципального образования город Краснодар.

2. В случае если в региональных нормативах градостроительного проектирования установлены предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами местного значения, предусмотренными частями 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности такими объектами населения, устанавливаемые местными нормативами градостроительного проектирования, не могут быть ниже этих предельных значений.

3. В случае если в региональных нормативах градостроительного проектирования установлены предельные значения расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения,

предусмотренных частями 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для населения муниципальных образований, расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения не могут превышать эти предельные значения.

4. Подготовка местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом:

1) социально-демографического состава и плотности населения на территории муниципального образования город Краснодар;

2) планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципального образования город Краснодар;

3) предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц.

5. Порядок подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования и внесения в них изменений устанавливаются муниципальными правовыми актами.

6. Проект местных нормативов градостроительного проектирования подлежит размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара и опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за два месяца до их утверждения.

7. Местные нормативы градостроительного проектирования и внесение в них изменений утверждаются решениями городской Думы Краснодара.

8. Утвержденные местные нормативы градостроительного проектирования подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в срок, не превышающий пяти дней со дня утверждения указанных нормативов.

Статья 4. Документы территориального планирования муниципального образования город Краснодар

1. Документом территориального планирования муниципального образования город Краснодар является генеральный план муниципального образования город Краснодар (далее - генеральный план).

2. Генеральный план и внесение в него изменений утверждаются решениями городской Думы Краснодара.

Проекты решений о внесении изменений в генеральный план вносятся в городскую Думу Краснодара и рассматриваются в порядке, установленном Регламентом городской Думы Краснодара (в том числе в части прилагаемых документов и материалов, необходимых для рассмотрения проекта решения), с учетом особенностей, установленных настоящими Правилами.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6)

3. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план принимаются главой муниципального образования город Краснодар.

4. Подготовка проекта генерального плана (проекта внесения в него изменений) и его согласование осуществляется в соответствии с требованиями статей 9, 23 - 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, а также с учетом результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Проект генерального плана до его утверждения подлежит в соответствии со статьей 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации обязательному согласованию в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 20 настоящих Правил.

(п. 4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

5. Генеральный план подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара в объеме, установленном законодательством Российской Федерации.

6. Реализация генерального плана осуществляется путем выполнения мероприятий, которые предусмотрены программами, утвержденными администрацией муниципального образования город Краснодар и реализуемыми за счет средств местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), или нормативными правовыми актами администрации муниципального образования город Краснодар, или в установленном администрацией муниципального образования город Краснодар порядке решениями главных распорядителей средств местного бюджета (бюджета муниципального образования город Краснодар), программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Краснодар и (при наличии) инвестиционными программами организаций коммунального комплекса.

Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6)

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, Положением о Комиссии и иными муниципальными правовыми актами.

Деятельность Комиссии обеспечивается органом администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

2. Состав Комиссии формируется из представителей администрации муниципального образования город Краснодар, представителей городской Думы Крас-

нодара и лиц, представляющих общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций.

В состав Комиссии входят 17 человек.

В состав Комиссии включаются:

1) представители городской Думы Краснодара по предложению городской Думы Краснодара - 7 членов Комиссии, из которых: 5 депутатов городской Думы Краснодара, работник юридического отдела управления делами городской Думы Краснодара и специалист комитета городской Думы Краснодара по собственности, приватизации, землеустройству, градостроительной и архитектурной деятельности;

2) представители администрации муниципального образования город Краснодар - 5 членов Комиссии;

3) лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, - 5 членов Комиссии. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

3. Состав Комиссии и Положение о Комиссии утверждаются решением городской Думы Краснодара.

Статья 6. Функции органа администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, в части применения настоящих Правил

По вопросам применения настоящих Правил орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства:

1) по запросу Комиссии представляет заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) осуществляет подготовку для главы муниципального образования город Краснодар, городской Думы Краснодара, Комиссии регулярные предложения по совершенствованию настоящих Правил путем внесения в них изменений и дополнений;

3) рассматривает подготовленную документацию по планировке территории на предмет ее соответствия документам территориального планирования, настоящим Правилам и требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

4) осуществляет иные функции, установленные законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Глава 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 7. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом, документацией по планировке территории, местными нормативами градостроительного проектирования и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые определяют основу правового режима земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в границах муниципального образования город Краснодар, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам, установленным частью II настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) иным ограничениям на использование земельного участка и объекта капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (часть II настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов, а до их принятия - требований СП и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные частью II настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и путем процедур специальных согласований.

5. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть IV настоящих Правил), устанавливаются, как прави-

ло, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, а до их утверждения - требований СП и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Порядок действий по реализации права на изменение одного вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на другой вид такого использования, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

7. Градостроительный регламент в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включает:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей и предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки земельного участка;

5) иные показатели.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар.

8. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

9. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может изменяться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

10. Объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах отдельных земельных участков, являются всегда разрешенными (вспомогательный вид разрешенного использования), при условии соблю-

дения требований технических регламентов, а до их утверждения - требований СП и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (иных элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных и иных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

Статья 8. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

2. Правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования обладают правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных 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.

Заинтересованное лицо вправе запросить сведения о территориальной зоне земельного участка, а орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обязан выдать такие сведения в тридцатидневный срок с даты обращения.

Заинтересованное лицо вправе запросить сведения о земельном участке (территориальной зоне и соответствующих ей видах разрешенного использования), содержащиеся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар, которые выдаются (направляются) ему в срок, не превышающий 14 дней с даты представления документа, подтверждающего внесение платы за представление указанных сведений.

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный

вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении такого разрешения в Комиссию.

Административный регламент предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования утверждается постановлением администрации муниципального образования город Краснодар.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования город Краснодар и настоящими Правилами.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия в течение десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Сообщение о проведении публичных слушаний может быть вручено указанным лицам непосредственно лицом, заинтересованным в проведении публичных слушаний, либо направлено по почте за счет средств лица, заинтересованного в проведении публичных слушаний.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставле-

ния разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку проекта постановления администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и направляет его главе муниципального образования город Краснодар, или решения об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет его заявителю.

9. Постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. Проведение публичных слушаний и принятие решения главой муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования не требуются в случае, когда правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства планирует использовать земельный участок или объект капитального строительства для условно разрешенного вида использования, определенного настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, и испрашиваемый условно разрешенный вид использования указан в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах на земельный участок или объект капитального строительства.

13. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 10. Порядок предоставления разрешений на отклонение от предель-

ных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства).

2. Лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения, с обязательным обоснованием необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

3. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства выдается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, а до их утверждения - требований СП и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования город Краснодар и настоящими Правилами.

5. Комиссия в течение десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Сообщение о проведении публичных слушаний может быть вручено указанным лицам непосредственно лицом, заинтересованным в проведении публичных слушаний, либо направлено по почте за счет средств лица, заинтересованного в проведении публичных слушаний.

6. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставле-

ния разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта постановления администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и направляет его главе муниципального образования город Краснодар, или решения об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет его заявителю.

10. Постановление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 11. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования город Краснодар (далее - документация по планировке территории) осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения их устойчивого развития, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке террито-

рии не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать или быть меньше предусмотренных настоящими Правилами максимальных или минимальных размеров земельных участков соответственно.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Статья 12. Проекты планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, указанная в части 4 настоящей статьи, содержит описание и обоснование положений, касающихся:

1) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

3) иных вопросов планировки территории.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана, настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

8. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, осуществляется с учетом требований, установленных частью 7 настоящей статьи, и в соответствии с результатами инженерных изысканий.

9. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 13. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, ре-

гионального и местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

7. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

Статья 14. Градостроительные планы земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществля-

ется по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Порядок подготовки и утверждения градостроительных планов земельных участков в составе проекта межевания территории установлен частями 1 - 16 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц в соответствии с административным регламентом предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги по выдаче градостроительных планов земельных участков.

4. Подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков на территории муниципального образования город Краснодар осуществляется органом администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

Статья 15. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией муниципального образования город Краснодар.

2. Администрация муниципального образования город Краснодар обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана и настоящих Правил.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом администрации муниципального образования город Краснодар самостоятельно либо привлекаемыми им на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случая, указанного в пункте 3.1 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

(п. 3 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 19.06.2014 N 64 п.24)

3.1. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана, настоящих Правил в соответствии с требованиями

технических регламентов, местных нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 16. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации муниципального образования город Краснодар

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией муниципального образования город Краснодар по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 3.1 статьи 15 настоящих Правил.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования город Краснодар свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 4 статьи 15 настоящих Правил.

По результатам проверки принимается решение о направлении документации по планировке территории в Комиссию или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации муниципального образования город Краснодар, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом муниципального образования город Краснодар, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании город Краснодар и настоящими Правилами.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

7. Орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет главе муниципального образования город Краснодар подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

Глава муниципального образования город Краснодар с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

8. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

9. На основании утвержденной документации по планировке территории городская Дума Краснодара вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального

строительства.

Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 17. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в порядке и по вопросам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся по вопросам:

- 1) внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) обсуждения проектов планировки территорий;
- 3) обсуждения проектов межевания территорий;
- 4) предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования;
- 5) предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- 6) внесения изменений в генеральный план;

- 7) по иным вопросам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

3. Публичные слушания организуются Комиссией по инициативе главы муниципального образования город Краснодар, городской Думы Краснодара или по заявлениям, поступившим от физических или юридических лиц.

4. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18.00 часов местного времени.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

5. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами, расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несет физическое или юридическое лицо.

Статья 18. Особенности организации и проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила в части отдельного земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий, публичные слушания по вопросам внесения изменений в настоящие Правила проводятся по инициативе правообладателя земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Лицо, заинтересованное в проведении публичных слушаний по вопросам

внесения изменений в настоящие Правила в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий, подает заявление и прилагаемые к нему документы в Комиссию.

3. Рассмотрение Комиссией заявления заинтересованного лица и организация публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования осуществляется в порядке, установленном решением городской Думы Краснодара о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании город Краснодар.

4. Извещения о проведении публичных слушаний направляются Комиссией правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Публичные слушания по вопросам, предусмотренным настоящей статьей, проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

Статья 19. Особенности организации и проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории

1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном решением городской Думы Краснодара о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании город Краснодар и настоящими Правилами.

2. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в поряд-

ке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования город Краснодар о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6. Комиссия направляет главе муниципального образования город Краснодар подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

7. Глава муниципального образования город Краснодар с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку.

8. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, публичные слушания не проводятся.

Статья 20. Особенности организации и проведения публичных слушаний по внесению изменений в генеральный план

1. Публичные слушания по внесению изменений в генеральный план проводятся в порядке, установленном решением городской Думы Краснодара о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании город Краснодар и настоящими Правилами.

2. Публичные слушания по внесению изменений в генеральный план проводятся в населенных пунктах (их частях), в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральный план, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами (их частями).

3. В целях доведения до населения информации о содержании проекта внесения изменений в генеральный план уполномоченный орган администрации муниципального образования город Краснодар в области архитектуры и градостроительства может организовывать выставки, экспозиции, выступления представителей администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара, разработчиков указанного проекта внесения изменений в генеральный план на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания по проекту внесения изменений в генеральный план, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Срок проведения публичных слушаний по внесению изменений в генеральный план не может быть менее одного месяца и более трех месяцев с момента оповещения жителей муниципального образования город Краснодар о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по внесению изменений в генеральный план подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

6. Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по внесению изменений в генеральный план направляются главе муниципального образования город Краснодар, который принимает одно из следующих решений:

1) о согласии с проектом внесения изменений в генеральный план и направлении его в городскую Думу Краснодара для утверждения;

2) об отклонении проекта внесения изменений в генеральный план и о направлении его на доработку.

7. Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов муниципального образования город Краснодар в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

Глава 5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 21. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Основаниями для рассмотрения главой муниципального образования город Краснодар вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Краснодарского края в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального образования город Краснодар в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования город

Краснодар;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования город Краснодар.

5. Глава муниципального образования город Краснодар с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в Комиссию для информирования заинтересованных лиц.

Статья 22. Порядок подготовки и обсуждения проекта внесения изменений в настоящие Правила

1. Решение главы муниципального образования город Краснодар о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

Сообщение о принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила также может быть распространено по радио и телевидению.

2. Комиссия обеспечивает подготовку проекта внесения изменений в настоящие Правила.

Заинтересованные физические и юридические лица вправе направить в Комиссию предложения по проекту изменений в настоящие Правила.

3. Орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение пятнадцати дней со дня представления Комиссией проекта внесения изменений в настоящие Правила осуществляет проверку проекта внесения изменений на соответствие генеральному плану и требованиям технических регламентов.

В случае соответствия проекта внесения изменений генеральному плану и требованиям технических регламентов, орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет проект внесения изменений главе муниципального образования город Краснодар для принятия решения о проведении публичных слу-

шаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила.

В случае несоответствия предложений генеральному плану или другим нормам и требованиям действующего законодательства, орган администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, подготавливает мотивированный отказ заинтересованному лицу.

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

4. Глава муниципального образования город Краснодар при получении проекта внесения изменений в настоящие Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту.

5. Решение о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

6. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

7. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания в проект внесения изменений в настоящие Правила для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Комиссия обеспечивает подготовку и опубликование заключения о результатах публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение его на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

9. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия, с учетом результатов публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет указанный проект главе муниципального образования город Краснодар.

Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава муниципального образования город Краснодар в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в настоящие Правила, протокола и заключения о результатах публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в городскую Думу Краснодара для рассмотрения и утверждения или об отклонении проекта внесения изменений в настоящие Правила и направлении его на доработку.

Статья 23. Порядок утверждения изменений в настоящие Правила

1. Проект внесения изменений в настоящие Правила утверждается городской Думой Краснодара.

Проекты решений о внесении изменений в Правила вносятся в городскую

Думу Краснодара и рассматриваются в порядке, установленном Регламентом городской Думы Краснодара (в том числе в части прилагаемых документов и материалов, необходимых для рассмотрения проекта решения), с учетом особенностей, установленных настоящими Правилами.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.б)

2. Городская Дума Краснодара по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в настоящие Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в настоящие Правила или направить проект внесения изменений в настоящие Правила главе муниципального образования город Краснодар на доработку.

3. Решение городской Думы Краснодара об утверждении изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном интернет-портале администрации муниципального образования город Краснодар и городской Думы Краснодара.

4. Глава муниципального образования город Краснодар направляет в орган администрации Краснодарского края, осуществляющий контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, копию новой редакции Правил на бумажном или электронном носителе в двухнедельный срок после их утверждения в установленном порядке.

5. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

6. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Краснодарского края вправе оспорить решение об утверждении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Краснодарского края, утвержденным до утверждения изменений в настоящие Правила.

Глава 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 24. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному

регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и (или) объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

4. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

5. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 25. Архитектурно-строительное проектирование

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с частью 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае, если документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта транспортной инфраструктуры федерального значения либо линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому объекту и его частям, строящимся, реконструируемым, в том числе в границах не принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (госу-

дарственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка.

(п. 1 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте индивидуальных жилых домов. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к данному объекту капитального строительства.

В случае, если при строительстве индивидуального жилого дома предусматривается во встроенно-пристроенных помещениях к жилому дому размещение магазина, кафе, парикмахерской и иных объектов по оказанию услуг и обслуживанию населения, застройщик обязан осуществить подготовку проектной документации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Подготовка проектной документации может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, подготовленная проектная документация объектов капитального строительства подлежит экспертизе.

5. Подготовка проектной документации в отношении работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими допуск к таким видам работ в соответствии с действующим законодательством.

6. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 26. Порядок выдачи разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

2. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтвер-

ждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Краснодарского края о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

Указанные лица вправе запросить и в течение 30 дней получить информацию в органе администрации муниципального образования город Краснодар, уполномоченном в области архитектуры и градостроительства, об отсутствии необходимости получения разрешения на строительство (реконструкцию, капитальный ремонт) в отношении объектов, не требующих выдачи разрешения на строительство.

5. Объекты капитального строительства подлежат вводу в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не выдается в отношении объ-

ектов, выдача разрешения на строительство которых не требуется, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

6. Административные регламенты предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальных услуг по выдаче разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию утверждаются постановлением администрации муниципального образования город Краснодар.

7. Отказ в выдаче разрешения на строительство или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

Статья 27. Застройка земельных участков

1. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешенного строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, местные нормативы градостроительного проектирования, а также 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.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

3. Допускается:

1) блокировка зданий, строений и сооружений, расположенных на смежных земельных участках, по письменному согласию правообладателей смежных земельных участков и (или) объектов капитального строительства, подпись которых должна быть удостоверена нотариально;

2) поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта при наличии

письменного согласия правообладателей смежных земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

(п. 3 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

4. Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- 1) обустройство входа с созданием условий для беспрепятственного доступа маломобильных граждан к месту получения услуги (обслуживания);
- 2) оборудование площадок для стоянки автомобилей посетителей;
- 3) соблюдение норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

5. На придомовой территории в границах земельных участков многоквартирных домов должны быть предусмотрены площадки (спортивные, для игр детей и отдыха взрослых, сушки белья, установки контейнеров для сбора бытовых отходов и мусора) и стоянки для хранения автомобилей в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

Размещение объектов на территории дворов жилых домов осуществляется в соответствии с требованиями пункта 2.10 раздела II "Гигиенические требования к участку и территории жилых зданий при их размещении" СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

(п. 5 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

6. 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 метра.

По границе со смежным земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 метра от уровня земли в месте ограждения.

(п. 6 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

7. На территориях общего пользования не разрешается возведение объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры, линейных объектов, а также объектов, создаваемых в целях использования неограниченным кругом лиц (объекты благоустройства, объекты, предназначенные для обеспечения дорожного движения и т.п.).

(п. 7 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

Статья 28. Благоустройство территории муниципального образования город Краснодар

Нормы и правила по благоустройству территории муниципального образования город Краснодар устанавливаются законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

Статья 29. Контроль за соблюдением настоящих Правил

1. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

2. Порядок осуществления муниципального контроля в части соблюдения настоящих Правил утверждается городской Думой Краснодара.

Статья 30. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил виновные физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Часть II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 31. Виды и состав территориальных зон

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории муниципального образования город Краснодар:

1. Жилые зоны (Ж):

1.1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1);

1.2. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара (Ж.1.2);

1.3. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2);

1.4. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж.3).

2. Общественно-деловые зоны (ОД):

2.1. Центральная общественно-деловая зона (ОД.1);

2.2. Общественно-деловые зоны местного значения (ОД.2).

3. Производственные зоны (П).

4. Коммунально-складские зоны (КС).

5. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ).

6. Зоны сельскохозяйственного использования:

6.1. Зоны садоводческих товариществ (СХ.1);

6.2. Зоны сельскохозяйственных угодий (СХ.2).

7. Зоны рекреационного назначения:

7.1. Зоны зеленых насаждений общего пользования (РО);

7.2. Зоны парков (РП).

(п. 7 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6)

8. Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий (В).

9. Зоны специального назначения (СН):

9.1. Зоны кладбищ (СН.1);

9.2. Зоны размещения отходов (СН.2).

Статья 32. Градостроительные регламенты для различных территориальных зон

1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

1.1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами в границах города Краснодара (Ж.1.1)

1.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальные жилые дома;
- 2) объекты органов государственной власти и местного самоуправления;
- 3) административные и офисные здания с количеством надземных этажей не более двух;
- 4) объекты здравоохранения (поликлиники, больницы, госпитали, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.);
- 5) объекты системы образования (школы, детские сады и т.п.);
- 6) объекты физической культуры и спорта (спорткомплексы, спортплощадки, спортзалы, теннисные корты и т.п.);
- 7) дачные и садоводческие некоммерческие объединения граждан;
- 8) объекты почтовой связи (почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);
- 9) отделения полиции;
- 10) пожарные депо;
- 11) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);
- 12) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения, и т.п.);
- 13) сети инженерно-технического обеспечения;
- 14) объекты сотовой связи;
- 15) линейные объекты;
- 16) дорожные сооружения;
- 17) автостоянки, гаражи;
- 18) автомобильные парковки;
- 19) утратил силу. - Решение городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6;
- 20) обустройство набережных, берегоукрепление;
- 21) площадки для сбора мусора;
- 22) площадки для выгула собак;
- 23) парки, скверы, бульвары;
- 24) платежные терминалы, банкоматы;
- 25) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению общей площадью не более 150 кв. м, в том числе:
 - объекты розничной торговли;
 - объекты оптовой торговли;

объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);
 рынки;
 ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
 химчистки, прачечные;
 объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
 фотоателье, фотолаборатории;
 общественные бани;
 парикмахерские;
 объекты проката;
 объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
 объекты банковской и страховой деятельности;
 ветеринарные лечебницы;
 киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания);
 иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

1.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) строения и сооружения вспомогательного использования:
 - дворовые сооружения (туалеты, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия и т.п.);
 - хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива и т.п., за исключением хозяйственных построек для содержания мелкого скота, птицы и хранения кормов;
 - отдельно стоящие или встроенно-пристроенные гаражи индивидуального использования;
 - летние кухни;
 - теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
 - бани, сауны и бассейны индивидуального пользования;
 - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
 - автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;
 - иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения;
- 2) подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора, площадки для выгула собак;
- 3) летние (сезонные) кафе;
- 4) сады, огороды.

1.1.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) жилые дома блокированной застройки с количеством надземных этажей не более двух и площадью земельного участка не менее 60 кв. м на один блок (без учета площади застройки);
- 2) административные и офисные здания с количеством надземных этажей более двух;
(пп. 2 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 3) объекты научных организаций, за исключением лабораторий биологиче-

ского профиля или индустриальных технологий;

4) объекты государственных академий наук;

5) объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);

6) объекты розничной торговли;

7) объекты оптовой торговли;

8) рынки;

9) огороднические некоммерческие объединения граждан;

10) культовые здания и сооружения;

11) автозаправочные станции;

12) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с

Общероссийским классификатором услуг населению:

ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;

химчистки, прачечные;

объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;

фотоателье, фотолаборатории;

общественные бани;

парикмахерские;

объекты проката;

объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);

объекты банковской и страховой деятельности;

ветеринарные лечебницы;

иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

1.1.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м;

2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 метров;

3) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением индивидуальных жилых домов, административных и офисных зданий) - 4;

(пп. 3 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

4) максимальная высота зданий основного назначения от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (за исключением индивидуальных жилых домов, административных и офисных зданий) - 16 метров, зданий вспомогательного назначения - 7 метров;

(пп. 4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

5) максимальный процент застройки участка - 50%;

6) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метра (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решений городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2, от 17.06.2015 N 81 п.17)

7) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 3 метра.

(пп. 7 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

1.1.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 1.1.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

1.2. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами за границей города Краснодара (Ж.1.2)

1.2.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) индивидуальные жилые дома;
- 2) личные подсобные хозяйства;
- 3) ведение сельскохозяйственного производства;
- 4) объекты органов государственной власти и местного самоуправления;
- 5) административные и офисные здания с количеством надземных этажей не более двух;

(пп. 5 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

6) объекты здравоохранения (поликлиники, больницы, госпитали, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.);

7) объекты системы образования (школы, детские сады и т.п.);

8) объекты физической культуры и спорта (спорткомплексы, спортплощадки, спортзалы, теннисные корты и т.п.);

9) дачные, садоводческие и огороднические некоммерческие объединения граждан;

10) объекты почтовой связи (почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);

11) отделения полиции;

12) пожарные депо;

13) сети инженерно-технического обеспечения;

14) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);

15) объекты сотовой связи;

16) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);

17) линейные объекты;

18) парки, скверы, бульвары;

19) утратил силу. - Решение городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6;

- 20) площадки для сбора мусора;
- 21) площадки для выгула собак;
- 22) дорожные сооружения;
- 23) автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;
- (пп. 23 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 24) обустройство набережных, берегоукрепление;
- 25) платежные терминалы, банкоматы;
- 26) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с

Общероссийским классификатором услуг населению общей площадью не более 150 кв. м, в том числе:

- объекты розничной торговли;
- объекты оптовой торговли;
- объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);
- рынки;
- ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
- химчистки, прачечные;
- объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- фотоателье, фотолаборатории;
- общественные бани;
- парикмахерские;
- объекты проката;
- объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- объекты банковской и страховой деятельности;
- ветеринарные лечебницы;
- киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания);
- иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

1.2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) строения и сооружения вспомогательного использования:
 - дворовые сооружения (туалеты, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия и т.п.);
 - хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива и т.п., за исключением хозяйственных построек для содержания мелкого скота, птицы и хранения кормов;
 - отдельно стоящие или встроенно-пристроенные гаражи индивидуального использования;
 - летние кухни;
 - теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
 - бани, сауны и бассейны индивидуального пользования;
 - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
 - автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;
 - иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения;

2) подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора, площадки для выгула собак;

3) летние (сезонные) кафе;

4) сады и огороды.

1.2.3. Условно разрешенные виды использования:

1) жилые дома блокированной застройки с количеством надземных этажей не более двух и площадью земельного участка не менее 60 кв. м на один блок (без учета площади застройки);

2) постройки для содержания мелкого скота и птицы, хранения кормов;

3) объекты научных организаций, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;

4) объекты государственных академий наук;

5) административные и офисные здания с количеством надземных этажей более двух;

(пп. 5 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

6) объекты по переработке сельхозпродукции;

7) культовые здания и сооружения;

8) автозаправочные станции;

9) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг:

объекты розничной торговли;

объекты оптовой торговли;

объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);

рынки;

ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;

химчистки, прачечные;

объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;

фотоателье, фотолаборатории;

общественные бани;

парикмахерские;

объекты проката;

объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);

объекты банковской и страховой деятельности;

ветеринарные лечебницы;

иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

1.2.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м;

2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 метров;

3) максимальное количество надземных этажей зданий (за исключением индивидуальных жилых домов, административных и офисных зданий) - 4;

(пп. 3 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

4) максимальная высота зданий основного назначения от уровня земли до

верха перекрытия последнего этажа (за исключением индивидуальных жилых домов, административных и офисных зданий) - 16 метров, зданий вспомогательного назначения - 7 метров;

(пп. 4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

5) максимальный процент застройки участка - 50%;

6) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метра (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решений городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2, от 17.06.2015 N 81 п.17)

7) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 3 метра.

(пп. 7 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

1.2.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 1.2.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

1.3. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2)

1.3.1. Основные виды разрешенного использования:

1) жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения:

многоэтажные жилые дома;

среднеэтажные жилые дома;

малоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки;

жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома);

2) гостиницы, центры обслуживания туристов;

3) общежития;

4) общественные здания административного назначения:

объекты органов государственной власти и местного самоуправления;

административные и офисные здания;

кредитно-финансовые учреждения и банки;

иные учреждения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающиеся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению;

5) объекты здравоохранения (поликлиники, больницы, госпитали, пункты

первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.);

6) объекты системы образования (школы, детские сады и т.п.);

7) объекты физической культуры и спорта (физкультурно-оздоровительные комплексы, стадионы, спортплощадки, спортзалы, теннисные корты, залы рекреации и т.п.);

8) кинотеатры, видеосалоны;

9) объекты культуры (дома культуры, клубы и т.п.);

(пп. 9 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

10) библиотеки, архивы;

11) объекты почтовой связи (почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);

12) отделения полиции;

13) пожарные депо;

14) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);

15) автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;

16) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);

17) сети инженерно-технического обеспечения;

18) линейные объекты;

19) дорожные сооружения;

20) автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;

(пп. 20 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

21) утратил силу. - Решение городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11

п.6;

22) площадки для выгула собак;

23) обустройство набережных, берегоукрепление;

24) парки, скверы, бульвары;

25) платежные терминалы, банкоматы;

26) общественные туалеты;

27) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению площадью не более 350 кв. м, за исключением встроенных и (или) встроенно-пристроенных объектов в многоэтажных и среднеэтажных жилых домах:

объекты оптовой торговли;

объекты розничной торговли;

объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);

рынки, ярмарки;

ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;

химчистки, прачечные;

объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;

фотоателье, фотолаборатории;
 общественные бани;
 парикмахерские;
 объекты проката;
 объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
 объекты банковской и страховой деятельности;
 ветеринарные лечебницы;
 киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания);
 иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

1.3.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) строения и сооружения вспомогательного использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов), включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного(ых) дома(ов), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный(ые) жилой(ые) дом(а);

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;

иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения;

2) подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора, площадки для выгула собак;

3) летние (сезонные) кафе.

1.3.3. Условно разрешенные виды использования:

1) индивидуальные жилые дома;

2) компьютерные и информационные центры;

3) объекты научных организаций, за исключением лабораторий биологического профиля или промышленных технологий;

4) объекты государственных академий наук;

5) культовые здания и сооружения;

6) автозаправочные станции;

7) объекты сотовой связи;

8) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения общей площадью более 350 кв. м:

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

объекты оптовой торговли;

объекты розничной торговли;

объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);

рынки, ярмарки;

ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;

химчистки, прачечные;

объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, ма-

шин и оборудования;

фотоателье, фотолаборатории;

общественные бани;

парикмахерские;

объекты проката;

объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);

объекты банковской и страховой деятельности;

ветеринарные лечебницы;

киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания);

иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

1.3.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) максимальный процент застройки участка - 60% (за исключением площади подземных парковок);

2) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 метров (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)

3) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 1.3.4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

1.3.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 1.3.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

1.4. Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж.3)

1.4.1. Основные виды разрешенного использования:

1) жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения:

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

среднеэтажные жилые дома;

малоэтажные жилые дома (за исключением индивидуальных жилых домов), в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки;

жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома);

2) гостиницы, общежития, центры обслуживания туристов;

3) объекты органов государственной власти и местного самоуправления;

- 4) административные и офисные здания;
- 5) объекты здравоохранения (поликлиники, больницы, госпитали, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.);
- 6) объекты системы образования (школы, детские сады и т.п.);
- 7) объекты физической культуры и спорта (спорткомплексы, спортплощадки, спортзалы, теннисные корты и т.п.);
- 8) объекты почтовой связи (почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);
- 9) отделения полиции;
- 10) пожарные депо;
- 11) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);
- 12) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);
- 13) сети инженерно-технического обеспечения;
- 14) линейные объекты;
- 15) дорожные сооружения;
- 16) автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;
- (пп. 16 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 17) утратил силу. - Решение городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6;
- 18) площадки для выгула собак;
- 19) обустройство набережных, берегоукрепление;
- 20) парки, скверы, бульвары;
- 21) платежные терминалы, банкоматы;
- 22) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению площадью не более 350 кв. м, за исключением встроенных и (или) встроенно-пристроенных объектов в малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домах:
 - объекты розничной торговли;
 - объекты оптовой торговли;
 - объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);
 - рынки, ярмарки;
 - ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
 - химчистки, прачечные;
 - объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
 - фотоателье, фотолаборатории;
 - общественные бани;
 - парикмахерские;
 - объекты проката;
 - объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
 - объекты банковской и страховой деятельности;

ветеринарные лечебницы;

киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания);

иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

1.4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) строения и сооружения вспомогательного использования:

объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного(ых) жилого(ых) дома(ов), включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного(ых) дома(ов), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный(ые) жилой(ые) дом(а);

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;

иные строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения;

2) подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора, площадки для выгула собак;

3) летние (сезонные) кафе.

1.4.3. Условно разрешенные виды использования:

1) индивидуальные жилые дома;

2) многоэтажные жилые дома;

3) культовые здания и сооружения;

4) автозаправочные станции;

5) объекты сотовой связи;

6) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения общей площадью более 350 кв. м:

(пп. 6 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

объекты розничной торговли;

объекты оптовой торговли;

объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);

рынки, ярмарки;

ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;

химчистки, прачечные;

объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;

фотоателье, фотолаборатории;

общественные бани;

парикмахерские;

объекты проката;

объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);

объекты банковской и страховой деятельности;

ветеринарные лечебницы;

иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

1.4.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) максимальное количество надземных этажей зданий - 8;
- 2) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метра (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)

- 3) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 1.4.4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

1.4.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 1.4.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

2.1. Центральная общественно-деловая зона (ОД.1)

2.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) общественные здания административного назначения; объекты органов государственной власти и местного самоуправления; административные и офисные здания; кредитно-финансовые учреждения и банки; иные учреждения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающиеся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению;
- 2) многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения;
- 3) жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома);
- 4) гостиницы, общежития, центры обслуживания туристов;
- 5) объекты здравоохранения (поликлиники, больницы, госпитали, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.);
- 6) объекты системы образования (школы, детские сады, высшие учебные заведения и т.п.);
- 7) объекты физической культуры и спорта (универсальные спортивные, физкультурно-оздоровительные и развлекательные комплексы, спортзалы, залы

рекреации, стадионы, спортплощадки и т.п.);

8) цирки;

9) выставки товаров;

10) компьютерные центры, информационные центры;

11) телевизионные и радиостудии;

12) библиотеки, архивы;

13) музеи, выставочные залы;

14) танцзалы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны, театры, концертные залы;

15) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

16) объекты научных организаций, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;

17) объекты государственных академий наук;

18) объекты почтовой связи (почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);

19) отделения полиции;

20) пожарные депо;

21) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);

22) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);

23) сети инженерно-технического обеспечения;

24) объекты сотовой связи;

25) линейные объекты;

26) дорожные сооружения;

27) автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;

(пп. 27 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

28) утратил силу. - Решение городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6;

29) обустройство набережных, берегоукрепление;

30) парки, скверы, бульвары;

31) платежные терминалы, банкоматы;

32) общественные туалеты;

33) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению:

объекты розничной торговли;

объекты оптовой торговли;

объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);

рынки;

ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;

химчистки, прачечные;

объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;

фотоателье, фотолаборатории;
общественные бани;
парикмахерские;
объекты проката;
объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
объекты банковской и страховой деятельности;
ветеринарные лечебницы;
киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания);
иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.

2.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения;
- 2) подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора, площадки для выгула собак;
- 3) летние (сезонные) кафе.

2.1.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) индивидуальные жилые дома;
- 2) малоэтажные жилые дома, в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки;
- 3) культовые здания и сооружения;
- 4) автозаправочные станции.

2.1.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) максимальный процент застройки участка - 60% (за исключением площади подземных парковок);
- 2) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 метров (с учетом запрета строительства в границах красных линий);
(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)
- 3) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 2.1.4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

2.1.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 2.1.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

2.2. Общественно-деловые зоны местного значения (ОД.2)

2.2.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) общественные здания административного назначения: объекты органов государственной власти и местного самоуправления; административные и офисные здания; кредитно-финансовые учреждения и банки; иные учреждения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающиеся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению;
- 2) многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения;
- 3) жилые дома коммерческого назначения (доходные жилые дома);
- 4) гостиницы, общежития, центры обслуживания туристов;
- 5) объекты здравоохранения (поликлиники, больницы, госпитали, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.);
- 6) объекты системы образования (школы, детские сады, высшие учебные заведения и т.п.);
- 7) объекты физической культуры и спорта (физкультурно-оздоровительные комплексы, стадионы, универсальные спортивные и развлекательные комплексы, спортзалы, залы рекреации и т.п.);
- 8) объекты научных организаций, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
- 9) объекты государственных академий наук;
- 10) издательства и редакционные офисы, компьютерные центры;
- 11) телевизионные и радиостудии, рекламные агентства;
- 12) театры, концертные залы;
- 13) выставки товаров;
- 14) танцзалы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны;
- 15) клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- 16) библиотеки, архивы, информационные центры;
- 17) объекты почтовой связи (почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);
- 18) отделения полиции;
- 19) пожарные депо;
- 20) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);
- 21) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);
- 22) сети инженерно-технического обеспечения;
- 23) объекты сотовой связи;
- 24) линейные объекты;

- 25) дорожные сооружения;
- 26) автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;
- 27) автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;
(пп. 27 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 28) утратил силу. - Решение городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6;
- 29) обустройство набережных, берегоукрепление;
- 30) парки, скверы, бульвары;
- 31) питомники, приюты для животных;
- 32) платежные терминалы, банкоматы;
- 33) общественные туалеты;
- 34) объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению:
- объекты оптовой торговли;
 - объекты розничной торговли;
 - объекты общественного питания (рестораны, кафе, столовые, бары);
 - рынки;
 - ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
 - химчистки, прачечные;
 - объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
 - фотоателье, фотолаборатории;
 - общественные бани;
 - парикмахерские;
 - объекты проката;
 - объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
 - объекты банковской и страховой деятельности;
 - ветеринарные лечебницы;
 - киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания);
 - иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения.
- 2.2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
- 1) строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения;
 - 2) подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора, площадки для выгула собак;
 - 3) летние (сезонные) кафе.
- 2.2.3. Условно разрешенные виды использования:
- 1) индивидуальные жилые дома;
 - 2) малоэтажные жилые дома, в том числе малоэтажные жилые дома блокированной застройки;
 - 3) логистические центры;
 - 4) культовые здания и сооружения;
 - 5) автозаправочные станции.

2.2.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) максимальный процент застройки участка - 60% (за исключением площади подземных парковок);

2) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 метров (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)

3) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 2.2.4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

2.2.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 2.2.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П)

3.1. Основные виды разрешенного использования:

1) общественные здания административного назначения:

объекты органов государственной власти и местного самоуправления;

административные и офисные здания;

кредитно-финансовые учреждения и банки;

иные учреждения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непромышленной сферы деятельности, отличающиеся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению;

2) промышленные предприятия;

3) коммунально-складские предприятия;

4) производственные базы;

5) объекты складского назначения различного профиля;

6) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

7) логистические центры;

8) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);

9) сети инженерно-технического обеспечения;

10) объекты сотовой связи;

11) линейные объекты;

12) автозаправочные станции;

- 13) дорожные сооружения;
- 14) автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;
(пп. 14 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 15) научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
- 16) объекты государственных академий наук;
- 17) общежития, гостиницы для сезонных рабочих;
- 18) объекты почтовой связи (почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);
- 19) посты полиции;
- 20) пожарные депо;
- 21) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);
- 22) объекты оптовой торговли площадью не более 350 кв. м;
- 23) объекты розничной торговли площадью не более 350 кв. м;
- 24) кафе, столовые;
- 25) ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
- 26) химчистки, прачечные;
- 27) объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- 28) общественные бани;
- 29) парикмахерские;
- 30) объекты проката;
- 31) аптеки;
- 32) пункты первой медицинской помощи;
- 33) ветеринарные лечебницы;
- 34) спорткомплексы;
- 35) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- 36) платежные терминалы, банкоматы;
- 37) обустройство набережных, берегоукрепление;
- 38) киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания).

3.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения;
- 2) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- 3) канализационные очистные сооружения;
- 4) подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора;
- 5) благоустройство территории;
- 6) парки, скверы, бульвары;
- 7) санитарно-защитные зоны;
- 8) летние (сезонные) кафе.

3.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) объекты оптовой торговли;

- 2) объекты розничной торговли;
- 3) рестораны, бары;
- 4) рынки, ярмарки;
- 5) фотоателье, фотолаборатории;
- 6) объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- 7) объекты банковской и страховой деятельности;
- 8) иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению;
- 9) культовые здания и сооружения.

3.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 метров (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)

2) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 3.4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

3.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 3.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

4. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ (КС)

4.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) административные и офисные здания;
- 2) коммунально-складские предприятия;
- 3) объекты складского назначения различного профиля;
- 4) логистические центры;
- 5) объекты почтовой связи (почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);
- 6) посты полиции;
- 7) пожарные депо;
- 8) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);
- 9) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);

- 10) сети инженерно-технического обеспечения;
- 11) объекты сотовой связи;
- 12) линейные объекты;
- 13) автозаправочные станции;
- 14) дорожные сооружения;
- 15) автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;
(пп. 15 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 16) объекты оптовой торговли площадью не более 350 кв. м;
- 17) объекты розничной торговли площадью не более 350 кв. м;
- 18) кафе, столовые;
- 19) ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
- 20) химчистки, прачечные;
- 21) объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- 22) общественные бани;
- 23) парикмахерские;
- 24) объекты проката;
- 25) аптеки;
- 26) пункты первой медицинской помощи;
- 27) ветеринарные лечебницы;
- 28) общежития, гостиницы для сезонных рабочих;
- 29) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- 30) платежные терминалы, банкоматы;
- 31) обустройство набережных, берегоукрепление;
- 32) киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания).

4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения;
- 2) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- 3) канализационные очистные сооружения;
- 4) благоустройство территории;
- 5) парки, скверы, бульвары;
- 6) санитарно-защитные зоны;
- 7) летние (сезонные) кафе;
- 8) подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора.

4.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) объекты оптовой торговли;
- 2) объекты розничной торговли;
- 3) иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению.

4.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 метров (с учетом запрета строитель-

ства в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)

2) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 4.4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

4.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 4.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

5. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР (ИТ)

5.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) административные и офисные здания;
- 2) трамвайные, автобусные, троллейбусные парки;
- 3) парки грузового автомобильного транспорта;
- 4) таксопарки;
- 5) железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции и иные объекты железнодорожного транспорта;
- 6) автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;
- 7) порты, причалы, портовые сооружения и иные объекты водного транспорта;
- 8) гидротехнические сооружения;
- 9) аэропорты;
- 10) авиаремонтные и другие предприятия по обслуживанию авиационных средств;
- 11) авиационные парки;
- 12) объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры;
- 13) объекты промышленного и складского назначения;
- 14) авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- 15) автозаправочные станции;
- 16) объекты научных организаций;
- 17) объекты государственных академий наук;
- 18) объекты почтовой связи: почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и другие;
- 19) посты полиции;

- 20) пожарные депо;
- 21) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);
- 22) сети инженерно-технического обеспечения;
- 23) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения, объекты сотовой связи и т.п.);
- 24) линейные объекты;
- 25) транспортные развязки;
- 26) дорожные сооружения;
- 27) автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;
(пп. 27 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 28) общежития для рабочего персонала;
- 29) объекты оптовой торговли площадью не более 350 кв. м;
- 30) объекты розничной торговли с площадью торгового зала не более 150 кв. м;
- 31) кафе, столовые;
- 32) ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;
- 33) химчистки, прачечные;
- 34) объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;
- 35) общественные бани;
- 36) парикмахерские;
- 37) объекты проката;
- 38) аптеки;
- 39) пункты первой медицинской помощи;
- 40) ветеринарные лечебницы;
- 41) обустройство набережных, берегоукрепление;
- 42) парки, скверы, бульвары;
- 43) платежные терминалы, банкоматы;
- 44) киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания);
- 45) логистические центры.
(пп. 45 введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

5.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) строения и сооружения вспомогательного использования, предназначенные для обслуживания основного здания или строения;
- 2) подъездные пути (площадки), площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 3) санитарно-защитные зоны;
- 4) благоустройство территории;
- 5) защитные инженерные сооружения;
- 6) летние (сезонные) кафе;
- 7) площадки для сбора мусора.

5.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) объекты розничной торговли;
- 2) объекты оптовой торговли;
- 3) рестораны, бары;
- 4) рынки, ярмарки;
- 5) фотоателье, фотолаборатории;
- 6) культовые здания и сооружения;
- 7) объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- 8) объекты банковской и страховой деятельности;
- 9) иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению.

5.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 5 метров (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)

- 2) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 5.4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

5.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 5.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

6. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

6.1. Зоны садоводческих товариществ (СХ.1)

6.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) жилые строения;
- 2) садовые дома;
- 3) садоводческие и огороднические некоммерческие объединения граждан;
- 4) дачные некоммерческие объединения граждан;
- 5) утратил силу. - Решение городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2;
- 6) конно-спортивные комплексы;
- 7) аптеки;
- 8) пункты первой медицинской помощи;

- 9) объекты почтовой связи (почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);
- 10) посты полиции;
- 11) пожарные депо;
- 12) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);
- 13) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);
- 14) сети инженерно-технического обеспечения;
- 15) объекты сотовой связи;
- 16) линейные объекты;
- 17) дорожные сооружения;
- 18) автостоянки, автомобильные парковки;
(пп. 18 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 19) обустройство набережных, берегоукрепление;
- 20) парки, скверы, бульвары;
- 21) платежные терминалы, банкоматы;
- 22) киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания).

6.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) строения и сооружения вспомогательного использования:
дворовые сооружения (туалеты, выгребные ямы, колодцы, дворовые покрытия и т.п.);
хозяйственные постройки для хранения инвентаря, топлива;
отдельно стоящие или встроенно-пристроенные гаражи индивидуального использования;
летние кухни;
теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
бани, сауны и бассейны индивидуального пользования;
индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
автономные объекты инженерных сетей и коммуникаций;
- 2) подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора;
- 3) лесополосы;
- 4) многолетние насаждения;
- 5) внутрихозяйственные дороги;
- 6) инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства;
- 7) благоустройство территории.

6.1.3. Условно разрешенные виды использования:

объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения (общей площадью не более 150 кв. м) в соответствии с СП 53.13330.2011 "Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*".

(п. 6.1.3 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

6.1.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков - 300 кв. м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 метров;
- 3) максимальное количество надземных этажей зданий - 2;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 8 метров;
- 5) максимальный процент застройки участка - 30%;
- 6) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метра (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решений городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2, от 17.06.2015 N 81 п.17)

7) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(пп. 7 введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

6.1.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 6.1.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

6.2. Зоны сельскохозяйственных угодий (СХ.2)

6.2.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды);
- 2) крестьянские (фермерские) хозяйства;
- 3) объекты почтовой связи (почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);
- 4) лесополосы;
- 5) многолетние насаждения;
- 6) внутрихозяйственные дороги.

6.2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства, садоводства;
- 2) инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

6.2.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) садоводческие и огороднические некоммерческие объединения граждан;
- 2) объекты по переработке сельхозпродукции;
- 3) объекты розничной торговли;
- 4) объекты оптовой торговли;
- 5) рынки.

7. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: (в ред. Решения городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6)

7.1. Зоны зеленых насаждений общего пользования (РО)

7.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) отдых (создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них);
- 2) земельные участки (территории) общего пользования (размещение набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, малых архитектурных форм благоустройства).

7.2. Зоны парков (РП)

7.2.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) культурное развитие (устройство площадок для празднеств и гуляний);
- 2) развлечения (размещение аттракционов);
- 3) отдых (создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них);
- 4) спорт (устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы);
- 5) общее пользование водными объектами (купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, если соответствующие запреты не установлены законодательством);
- 6) земельные участки (территории) общего пользования (размещение набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, малых архитектурных форм благоустройства).

8. ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫЕ ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (В)

8.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) военные базы, городки;
- 2) полигоны;

- 3) военные аэродромы;
- 4) авиационные парки;
- 5) авиаремонтные и другие предприятия по обслуживанию авиационных средств;
- 6) предприятия, учреждения и организации, выполняющие задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению;
- 7) военные профессиональные образовательные организации;
- 8) военные образовательные организации высшего образования;
- 9) административные и офисные здания;
- 10) общежития;
- 11) аптеки;
- 12) пункты первой медицинской помощи;
- 13) объекты почтовой связи (почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и т.п.);
- 14) посты полиции;
- 15) пожарные депо;
- 16) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);
- 17) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);
- 18) сети инженерно-технического обеспечения;
- 19) объекты сотовой связи;
- 20) линейные объекты;
- 21) дорожные сооружения;
- 22) автостоянки, гаражи, автомобильные парковки;
- (пп. 22 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 23) платежные терминалы, банкоматы;
- 24) киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания).

8.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) подъездные пути (площадки);
- 2) хозяйственные постройки (в том числе парники, теплицы);
- 3) благоустройство территории;
- 4) парки, скверы, бульвары.

8.3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) среднеэтажные жилые дома;
- 2) многоэтажные жилые дома;
- 3) производственные здания и сооружения;
- 4) учреждения связи, коммуникации;
- 5) культовые здания и сооружения.

8.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метра (с учетом запрета строительства

в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)

2) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 8.4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

8.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 8.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

9. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

9.1. Зоны кладбищ (СН.1)

9.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) действующие кладбища;
- 2) кладбища, закрытые на период консервации;
- 3) захоронения;
- 4) крематории;
- 5) мемориальные парки;
- 6) утратил силу. - Решение городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6;
- 7) общественные туалеты;
- 8) аптеки;
- 9) пункты первой медицинской помощи;
- 10) посты полиции;
- 11) пожарные депо;
- 12) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);
- 13) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);
- 14) сети инженерно-технического обеспечения;
- 15) объекты сотовой связи;
- 16) линейные объекты;
- 17) дорожные сооружения;
- 18) автостоянки, автомобильные парковки;
- (пп. 18 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)
- 19) культовые здания и сооружения;

20) объекты по оказанию ритуальных услуг населению в соответствии с Общероссийским классификатором услуг населению;

21) платежные терминалы, банкоматы;

22) киоски по распространению периодических печатных изданий (газеты, журналы, альманахи, бюллетени и иные издания).

9.1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) подъездные пути (площадки);

2) вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;

3) парки, скверы, бульвары.

9.1.3. Условно разрешенные виды использования:

1) административные и офисные здания.

9.1.4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метра (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)

2) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 9.1.4 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

9.1.5. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 9.1.4 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

9.2. Зоны размещения отходов (СН.2)

9.2.1. Основные виды разрешенного использования:

1) объекты размещения отходов (полигоны, шламохранилища, хвостохранилища и т.п.);

2) мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;

3) полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов;

4) пожарные депо;

5) объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия, специализированные технические средства оповещения и информации и т.п.);

6) объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты водо-, газо-, тепло-, электроснабжения и т.п.);

7) объекты сотовой связи;

8) автостоянки, автомобильные парковки.

(пп. 8 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

9.2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства и других объектов основного назначения;

2) подъездные пути (площадки);

3) инженерные коммуникации;

4) зеленые насаждения.

9.2.3. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) минимальный отступ строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метра (с учетом запрета строительства в границах красных линий);

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 17.06.2015 N 81 п.17)

2) минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 1 метр.

(п. 9.2.3 в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

9.2.4. Застройку земельных участков следует осуществлять в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными пунктом 9.2.3 настоящей статьи, и с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

(абзац введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

Статья 33. Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах

По мере применения настоящих Правил указанные параметры могут изменяться, исключаться или дополнительно включаться в часть II настоящих Правил.

Часть III. ОГРАНИЧЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 34. Охранные зоны аэропорта и аэродрома

1. С целью обеспечения безопасности взлета, посадки и других маневров воздушных судов устанавливаются охранные зоны аэропорта и аэродрома - приаэродромные территории и границы районов аэродромов.

Границы приаэродромной территории определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов - окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома.

Границы районов аэродромов утверждаются Министерством транспорта Российской Федерации.

2. В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов жилищного строительства и иных объектов без согласования с собственником аэродрома.

(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 26.03.2015 N 76 п.19)

Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

3. Размещение в районе аэродрома зданий, сооружений, линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством Российской Федерации.

4. В пределах границ района аэродрома запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома:

- 1) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома;
- 2) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;
- 3) взрывоопасных объектов;
- 4) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени);
- 5) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома.

5. Строительство и размещение объектов вне района аэродрома, если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

Статья 35. Водоохранные зоны

1. В целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления прудов, озер, рек, каналов, водохранилищ и других водных объектов (далее - водные объекты) и истощения их вод на территории муниципального образования город Краснодар устанавливаются водоохранные зоны водных объектов - территории, которые примыкают к береговой линии водных объектов и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.

2. Ширина водоохранных зон водных объектов устанавливается от береговой линии, при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных - от парапета набережной.

Ширина водоохранной зоны реки Кубань и Краснодарского водохранилища

составляет 200 м.

Ширина водоохраных зон других водных объектов на территории муниципального образования город Краснодар - 50 метров.

Водоохраные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

Водоохраные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

3. В границах водоохраных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 36. Водные объекты общего пользования

1. Водные объекты общего пользования, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются общедоступными водными объектами.

2. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы составляет 20 метров. Ширина береговой полосы каналов, рек, ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров.

3. В границах береговой полосы запрещается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов.

Статья 37. Полосы отвода автомобильных дорог

1. Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории.

2. В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, установленных законодательством об автомобильных дорогах и дорожной деятельности, запрещаются:

1) выполнение работ, не связанных со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также размещением объектов дорожного сервиса;

2) размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;

3) распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;

4) выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;

5) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;

6) установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.

3. Земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса, установки и эксплуатации рекламных конструкций, могут предоставляться гражданам или юридическим лицам для размещения таких объектов.

Земельные участки для размещения объектов дорожного сервиса, установки и эксплуатации рекламных конструкций в границах полосы отвода автомобильной дороги федерального значения предоставляются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства, или Государственной компанией "Российские автомобильные дороги" в случае, если автомобильные дороги переданы ей в доверительное управление.

Статья 38. Придорожные полосы автомобильных дорог

1. Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов муниципального образования город Краснодар, устанавливаются придорожные полосы.

2. В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог, с учетом перспектив их развития, ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

1) 75 метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;

2) 50 метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

3) 25 метров - для автомобильных дорог пятой категории;

4) 100 метров - для подъездных дорог, соединяющих город Краснодар с другими населенными пунктами;

5) 150 метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объезда города Краснодара.

Обозначение границ придорожных полос автомобильных дорог на местности осуществляется владельцами автомобильных дорог за их счет.

3. Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

Статья 39. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) в их исторической среде на сопряженных с ними территориях устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

2. В зонах охраны объектов культурного наследия запрещается проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

3. Проектирование и проведение работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий осуществляются по согласованию с органом, осуществляющим функции в области охраны объектов культурного наследия.

4. Законом Краснодарского края "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края" установлена граница исторического поселения города Краснодара.

Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах исторического поселения города Краснодара осуществляется в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

(п. 4 введен Решением городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

Статья 40. Зона возможного катастрофического затопления
(в ред. Решения городской Думы Краснодара от 20.11.2014 N 70 п.2)

1. В целях защиты населения и территории муниципального образования

город Краснодар от катастрофического затопления устанавливается зона возможного катастрофического затопления - зона возможного затопления, в которой ожидаются или вероятны гибель людей, повреждение или уничтожение имущества физических и юридических лиц, государственного и муниципального имущества.

2. В зоне возможного катастрофического затопления запрещается размещение новых населенных пунктов, жилых районов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий.

3. Мероприятия по гражданской обороне, предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (мероприятия ГОЧС) разрабатываются при подготовке проектной документации на объекты капитального строительства, а также при подготовке проектной документации в отношении отдельных этапов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках, расположенных в зоне возможного катастрофического затопления, застройщикам необходимо обеспечить подготовку проектной документации и получить исходные данные (технические условия) для разработки мероприятий ГОЧС в территориальном органе МЧС России.

Часть IV. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЙ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Решением городской Думы Краснодара от 21.04.2016 N 15 п.17 приложение N 1 к Правилам изложено в новой редакции.

Решением городской Думы Краснодара от 25.02.2016 N 11 п.6 приложение N 1 к Правилам изложено в новой редакции.

1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования город Краснодар (приложение N 1).

2. Карта охранных зон аэропорта и аэродрома (приложение N 2 - не приводится).

3. Карта полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог (приложение N 3 - не приводится).

4. Карта водоохраных зон и водных объектов общего пользования (приложение N 4 - не приводится).

5. Карта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (приложение N 5 - не приводится).

6. Карта рекреационных зон и зеленых насаждений (приложение N 6 - не приводится).

7. Карта зон вероятного катастрофического затопления (приложение N 7 - не приводится).