



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИМОРСКО-АХТАРСКИЙ РАЙОН

от 24.04.2023

№ 498

г. Приморско-Ахтарск

О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Новопокровского сельского поселения Приморско-Ахтарского района

На основании статей 5.1, 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования Приморско-Ахтарский район, администрация муниципального образования Приморско-Ахтарский район **п о с т а н о в л я е т:**

1. Вынести на публичные слушания проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Новопокровского сельского поселения Приморско-Ахтарского района (приложение 1).

2. Назначить проведение публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Новопокровского сельского поселения Приморско-Ахтарского района на 30 мая 2023 года.

3. Определить место и время проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Новопокровского сельского поселения Приморско-Ахтарского района (приложение 2).

4. Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования Приморско-Ахтарский район обеспечить:

1) организацию и проведение публичных слушаний;
2) соблюдение требований законодательства, правовых актов муниципального образования по организации и проведению публичных слушаний;

3) информирование граждан о дате, времени и месте проведения публичных слушаний;

4) организацию выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта правил землепользования и застройки Новопокровского сельского поселения для предварительного ознакомления;

5) своевременную подготовку и опубликование заключений о результатах публичных слушаний в печатном средстве массовой информации;

б) размещение сообщения о проведении публичных слушаний в печатном средстве массовой информации и на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

5. Отделу информатизации и связи администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Сергеев А.Н.) разместить настоящее постановление в сети «Интернет» на официальном сайте администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

6. Отделу по взаимодействию с общественными организациями и СМИ, пресс-служба администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район (Сляднев А.В.) официально опубликовать настоящее постановление в периодическом печатном издании.

7. Возложить обязанности по проведению собрания участников публичных слушаний по теме, указанной в пункте 1 настоящего постановления, на Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования Приморско-Ахтарский район.

8. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Приморско-Ахтарский район Климачева А.А.

9. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Глава муниципального образования
Приморско-Ахтарский район



М.В. Бондаренко

Приложение 1

к постановлению администрации
муниципального образования
Приморско-Ахтарский район
от 24.04.2023 № 498

Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Новопокровского сельского поселения Приморско-Ахтарского района

С целью исполнения рекомендаций департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края в проекте изменений правил землепользования и застройки предусмотреть следующее:

1. Дополнить раздел «Общие требования к документации по планировке территории» статьи 19, главы 3, пунктом 5 следующего содержания:

«5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Устойчивое развитие территории предполагает собой обеспечение жителей строящихся объектов жилого назначения всей необходимой инфраструктурой и территориями общего пользования.

Таким образом, деятельность по устойчивому развитию территории муниципального образования возможна только путем планирования развития территории на основании правил землепользования и застройки и документации по планировке территории. В связи с чем, выдача разрешения на строительство многоквартирных жилых домов без утвержденного проекта планировки территории не допускается.»;

2. В жилых территориальных зонах предусмотреть следующее описание вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства с предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства для вида Блокированная жилая застройка [2.3]:

Блокированная жилая застройка [2.3]	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м; максимальное количество
--	--	---

	<p>домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха</p>	<p>надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % (процент застройки подземной части не регламентируется); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м; Предельный коэффициент плотности жилой застройки – 0,7 Для блокированной жилой застройки допускается строительство по границам земельного участка. (блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м)</p>
--	--	--

3. В статье 1, понятия «Многоквартирный дом», «Дом блокированной жилой застройки» и «Малозэтажный жилой комплекс» изложить в новой редакции:

- «Многоквартирный дом» - многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 ч.1 ст.36 ЖК РФ. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома (ч.6 ст.15 ЖК РФ);

- «Дом блокированной жилой застройки» - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (п.1 ст.40 ГрК РФ);

- «Малозэтажный жилой комплекс» - совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (п.6 ст.2 Федерального закона №214 - ФЗ).

4. В статье 29, п.6, ч.7 изложить в новой редакции:

«6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома, согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду в случае реконструкции одного из домов блокированной застройки;».

5. В статье 29, п.1.1, ч.17 изложить в новой редакции:

«1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);».

6. Статью 15, дополнить пунктом:

«9. В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.».

7. Статью 5, дополнить пунктом:

«4. Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства.

Для целей Градостроительного кодекса Российской Федерации под проектом по строительству объекта капитального строительства понимается перечень мероприятий, осуществляемых застройщиком, техническим заказчиком, федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления и (или) иными организациями в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода такого объекта в эксплуатацию, а также государственной регистрации прав на него.

Реализация проекта по строительству объекта капитального строительства может состоять из следующих этапов:

1) приобретение прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства,

реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов;

3) выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования;

4) строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

5) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства (помещение, машино-место).».

8. Статью 50 дополнить информацией следующего содержания:

- В целях предотвращения возможных последствий, обусловленных негативной практикой в части возведения объектов жилого назначения для последующего использования в коммерческих целях, а также при выполнении требований законодательства о градостроительной деятельности, в том числе в части обеспечения объекта капитального строительства требованиям надежности и безопасности, включая требования антитеррористической, пожарной, санитарно-эпидемиологической безопасности, обеспеченность автомобильными парковками, зелеными зонами и т.п. в настоящих правилах землепользования и застройки предусмотреть следующие ограничения:

1) запрет на перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

2) обязанность обеспечения выполнения требования части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования, выданных уполномоченными органами муниципального образования;

3) для объектов индивидуального жилищного строительства исключается возможность строительства многоэтажных зданий, общая площадь которых допускает их эксплуатацию в качестве объектов коммерческого использования, в том числе массового пребывания граждан.

4) для объектов индивидуального жилищного строительства установлены предельные параметры:

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

- максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением

существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

- максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства;

- максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов – 10 м, с углом наклона кровли более 15 градусов – 13 м.

С целью вовлечения земельных участков в хозяйственный оборот, предусмотреть в условно разрешенных видах использования земельных участков для следующих территориальных зон:

- ИТ-1 Зона транспортной инфраструктуры;
- Р-1 Зона зеленых насаждений общего пользования;
- Р-2 Зона жилой и рекреационной застройки;
- Р-4 Зона рекреационного назначения;

вид разрешенного использования земельных участков - Сенокошение [1.19] с соответствующими предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства:

Сенокошение. [1.19]	Кошение трав, сбор и заготовка сена	минимальный/максимальный размер земельного участка - 100/500000 кв. м, расстояние от некапитальных объектов и сооружений до красной линии – не менее 5 м, минимальный отступ от некапитальных объектов и сооружений до границ участка – не менее 1 м
--------------------------------	-------------------------------------	---

Начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский район,
главный архитектор района



А.Е. Перепелица

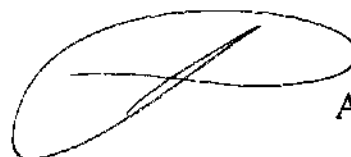
Приложение 2

к постановлению администрации
муниципального образования
Приморско-Ахтарский район
от 24.04.2023 № 198

**Место и время проведения публичных слушаний по проекту
внесения изменений в правила землепользования и застройки
Новопокровского сельского поселения Приморско-Ахтарского района**

№	Наименование сельского поселения МО Приморско- Ахтарский район	Дата и время проведения	Место проведения
1	Новопокровское сельское поселение Приморско- Ахтарского района	30.05.2023 г. 10.00	- хутор Новопокровский ул. Центральная, д.18;
		30.05.2023 г. 12.00	- хутор Аджановка, ул. Гагарина;
		30.05.2023 г. 14.00	- поселок Бригадный, ул. Буденного;
		30.05.2023 г. 16.00	- хутор Новонекрасовский, ул. Степная;
		30.05.2023 г. 17.00	- хутор Красный Конь.

Начальник отдела архитектуры и
градостроительства администрации
муниципального образования
Приморско-Ахтарский район,
главный архитектор района



А.Е. Перепелица