



**СОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПАВЛОВСКИЙ РАЙОН**

Р Е Ш Е Н И Е

от 15.08.2019

№ 74/472

ст-ца Павловская

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Новолеушковского сельского поселения Павловского района
Краснодарского края**

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с частью 1 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Совет муниципального образования Павловский район р е ш и л:

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки Новолеушковского сельского поселения Павловского района Краснодарского края (далее - ПЗЗ) в части внесения изменений в границах территориальной зоны придорожного сервиса (ИТ-3), изложив пункт 15 статьи 35 главы 8 раздела III в новой редакции (приложение).

2. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Павловский район:

2.1. Разместить ПЗЗ на сайте администрации муниципального образования Павловский район (www.pavl23.ru).

2.2. Разместить ПЗЗ в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (fgis.economy.gov.ru) в течение 10 дней после утверждения.

3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комиссию по строительству, архитектуре, развитию жилищно-коммунального хозяйства, транспорту, связи и энергетике (Райко).

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

Глава муниципального образования
Павловский район



Б.И. Зуев

Решение принято на заседании Совета муниципального образования Павлов-
ский район 15 августа 2019 года.

Председатель Совета
муниципального образования
Павловский район



В.И. Лесовой



ПРИЛОЖЕНИЕ

к решению Совета
муниципального образования

Павловский район

от «15» 08 2019 г. № 34/472

15. Зона придорожного сервиса (ИТ-3).

15.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства.

15.1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) хранение автотранспорта;
- 2) служебные гаражи;
- 3) объекты дорожного сервиса;
- 4) заправка транспортных средств;
- 5) обеспечение дорожного отдыха;
- 6) автомобильные мойки;
- 7) ремонт автомобилей;
- 8) автомобильный транспорт;
- 9) предоставление коммунальных услуг;
- 10) историко-культурная деятельность;
- 11) земельные участки (территории) общего пользования;
- 12) улично-дорожная сеть;
- 13) благоустройство территории;
- 14) обеспечение внутреннего правопорядка;
- 15) гостиничное обслуживание;
- 16) рынки;
- 17) магазины;
- 18) общественное питание.

15.1.2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) склады;
- 2) обеспечение сельскохозяйственного производства.

15.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) стоянка, гараж для транспорта сотрудников;
- 2) гостевая парковка;
- 3) надворный туалет;
- 4) летний душ;
- 5) хозяйственная постройка;
- 6) хозяйственная площадка;
- 7) площадка для мусорных контейнеров;
- 8) навес;
- 9) герметичный септик;
- 10) объекты благоустройства;
- 11) индивидуальные скважины;
- 12) индивидуальный колодец;
- 13) резервуар для хранения воды для индивидуального пользования.

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

объектов капитального строительства.

15.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка:

Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальные размеры земельного участка		Максимальная площадь земельного участка, кв. м
	Ширина, м	Площадь, кв. м	
Хранение автотранспорта	4	24	2500
Служебные гаражи	2,5	10	7500
Объекты дорожного сервиса	10	100	50000
Заправка транспортных средств	10	100	50000
Обеспечение дорожного отдыха	10	100	50000
Автомобильные мойки	10	100	50000
Ремонт автомобилей	10	100	50000
Автомобильный транспорт	6	100	100000
Предоставление коммунальных услуг	1	10	10000
Историко-культурная деятельность	1	1	20000
Земельные участки (территории) общего пользования	1	1	100000
Улично-дорожная сеть	1	1	100000
Благоустройство территории	1	1	100000
Обеспечение внутреннего правопорядка	12	100	10000
Гостиничное обслуживание	12	100	10000
Рынки	12	100	15000
Магазины	12	100	10000
Общественное питание	12	100	10000
Склады	20	1000	10000
Обеспечение сельскохозяйственного производства	10	300	1000000

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, со вспомогательным видом разрешенного использования устанавливаются согласно основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования.

15.2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

1) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны улиц и проездов до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом

выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м. В условиях сложившейся застройки, объекты капитального строительства основного назначения допускается размещать по линии застройки с учетом сложившейся застройки, в пределах границ земельного участка;

2) минимальный отступ от границ земельного участка со стороны соседних земельных участков до объектов капитального строительства основного и вспомогательного назначения (с учетом выступающих частей зданий, строений, сооружений): 3 м.

Допускается размещение объектов капитального строительства основного назначения на расстоянии до 1,0 м от границ соседнего земельного участка, блокировка объектов капитального строительства на смежных земельных участках, по взаимному (установленному) согласию правообладателей, с учетом ограничений и требований, установленных градостроительными и техническими регламентам, строительным, санитарным, экологическим нормами и правилами, а также местными нормативами градостроительного проектирования.

3) минимальный отступ от границ земельного участка до объектов инженерно-технического обеспечения: 0,4 м.

15.2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства основного назначения: 2 эт.;

2) предельное количество надземных этажей объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 1 эт.;

3) предельная высота объектов капитального строительства основного назначения: 8 м.

4) предельная высота объектов капитального строительства вспомогательного назначения: 4 м.

15.2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: 60 %.

15.2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- коэффициент застройки земельного участка: 0,6.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов

Архитектурные решения архитектурного объекта должны соответствовать его функциональному назначению.

В зависимости от назначения архитектурного объекта, настоящими Правилами устанавливаются требования к объему, цвету и применяемым материалам для такого объекта.

Требования к архитектурным решениям архитектурных объектов являются обязательными при создании, изменении архитектурных объектов и должны учитываться при разработке проектной документации на такие архитектурные объекты.

Отклонение от установленных требований к архитектурным решениям архитектурных объектов допускается при надлежном архитектурном обосновании.

Создаваемый архитектурный объект должен сочетаться с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент. Подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик объекта.

Общественные здания и сооружения

Для объектов, расположенных на одной стороне улицы и в пределах квартала с памятником архитектуры или зданием, имеющим отличительные элементы кубанской архитектуры:

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов. Здания должны сочетать тенденции кубанской архитектуры и максимальное остекление.

2) цвет:

- основные объемы - светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежном архитектурном обосновании - пастельные тона других цветов;

- декоративные и конструктивные элементы - пастельные тона, оттенки коричневого и красного цвета;

3) отделочные материалы - кирпич, декоративная плитка или штукатурка, сотовый поликарбонат, стекло, пластик.

Для объектов, расположенных на противоположной стороне улицы или за пределами квартала, на котором расположен памятник архитектуры или здание, имеющее отличительные элементы кубанской архитектуры:

1) объем - динамичность, сочетание простых и сложных геометрических форм, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Односкатные кровли должны закрываться парапетами с главного и боковых фасадов. Здания должны быть максимально остеклены.

2) цвет:

- основные объемы - светлые, насыщенные оттенки бежевого цвета, при надлежном архитектурном обосновании - пастельные тона других цветов;

- декоративные и конструктивные элементы - контрастные цвета, усиливающие динамику здания и гармонирующие с цветами основного объема.

3) отделочные материалы - декоративная плитка или штукатурка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик.

Объекты транспортной инфраструктуры и придорожного сервиса

1) объем - пластичные формы, статичность и симметрия.

2) цвет:

Варианты соотношения колеров*, RAL										
1	2	3	4	5	7	8	9	10		
Кровля	3004	3005	3016	3016	8011	8025	7022	7022	7022	7022
Стены	3012	1014	1013	3012	1000	9002	6019	6019	Pine 120	
Покров	7035	7036	7030	7030	7042	9007	7002	7003	Verona 50	
Колонны	9011	9011	9011	9011	9011	9007	7002	7003	Verona 50	
Рамы окон и дверей, ограждения	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016	9016

* для каждого архитектурного объекта допускается применять только один вариант соотношения колеров

3) отделочные материалы - современные строительные и отделочные материалы.

15.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15.3.1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства должно соответствовать:

- 1) установленному виду разрешенного использования;
- 2) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) режиму зон с особыми условиями использования территории, в том числе:

- режиму охранных зон, устанавливаемому Правительством Российской Федерации;
- режиму санитарно-защитных зон, установленному санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативами, действующим на территории Российской Федерации;
- режиму защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленному законодательством об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации;
- режиму водохранимых зон, установленному Водным кодексом Российской Федерации;
- режиму зон затопления, подтопления и мероприятий, определенным генеральным планом Новолеушковского сельского поселения Павловского района, а также строительным нормам и правилам в области инженерной защиты территорий от затопления и подтопления;
- режиму зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, установленному санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативами, действующим на территории Российской Федерации;
- 4) минимально допустимым расстояниям до объектов инженерной инфраструктуры, устанавливаемым действующими на территории Российской Федерации соответствующими нормативными документами;
- 5) действующему на территории Российской Федерации законодательству, в том числе градостроительным и техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим, технологическим нормам и правилам, а также нормативам градостроительного проектирования.

15.4. В границах территориальной зоны осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не предусматривается.

Заместитель главы
Муниципального образования
Павловский район

 С.С. Букат

Пояснительная записка

к проекту решения Совета муниципального образования Павловский район
"О внесении изменений в правила землепользования и застройки

Новолеушковского сельского поселения Павловского района
Краснодарского края"

Проект изменений в правила землепользования и застройки (далее ПЗЗ) Новолеушковского сельского поселения Павловского района разработан на основании постановления администрации муниципального образования Павловский район № 961 от 27 июня 2019 года «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Новолеушковского сельского поселения Павловского района» в соответствии со статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По обращению ИП глава КФХ Барсуков Татьяна Леонтьевна внесены изменения в градостроительные регламенты территориальной зоны придорожного сервиса (ИТ-3) в части увеличения предельного максимального размера земельного участка с видом разрешенного использования - объекты придорожного сервиса с 10000 кв.м на 50000 кв.м в целях размещения таких объектов на существующем земельном участке.

Публичные слушания по Проекту внесения изменения в ПЗЗ проведены в соответствии с частью 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Совета муниципального образования Павловский район Краснодарского края от 22 июня 2006 года № 26/242 «Об утверждении Положения о публичных слушаниях в муниципальном образовании Павловский район» со 2 июля 2019 года по 30 июля 2019 года. Проект внесения изменения в ПЗЗ опубликован и размещен на сайте муниципального образования Павловский район (pav123.ru) в разделе «Публичные слушания» 9 июля 2019 года.

Заключение опубликовано на сайте администрации муниципального образования Павловский район (pav123.ru) 30 июля 2019 года (выпуск газеты «Единство» от 30 июля 2019 года).

По результатам публичных слушаний проект откорректирован и представлен в Совет муниципального образования Павловский район для утверждения.

Начальник управления
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального образования
Павловский район

Т.А. Черемискина

