ПРОЕКТ

Приложение 3

к решению Совета

муниципального образования

Кавказский район

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года № \_\_\_\_

Внесение изменений

в Правила землепользования и застройки

Мирского сельского поселения Кавказского района

1. В разделе I «Порядок применения правил и внесения в них изменений»:

1) статью 24 главы 3 изложить в следующей редакции:

«**Статья 24. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства.**

1. В соответствии с частью 5.3 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования отображены территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства распространяются в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах обозначенной на карте территориальной зоны или территориальных зон.

Для видов разрешенного использования, содержащихся в градостроительном регламенте такой зоны или таких зон, устанавливаются требования, содержащиеся в таблице настоящей статьи.

3. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом администрации муниципального образования Кавказский район, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 указанной статьи.

4. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

а) гидротехнических сооружений;

б) объектов и инженерных сооружений, предназначенных для производства и поставок товаров в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;

в) подземных сооружений;

г) объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня  
загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов;

д) объектов капитального строительства, предназначенных (используемых) для обработки, утилизации, обезвреживания и размещения отходов производства и потребления;

е) объектов капитального строительства, предназначенных для обезвреживания, размещения и утилизации медицинских отходов;

ж) объектов капитального строительства, предназначенных для хранения, переработки и утилизации биологических отходов;

з) объектов капитального строительства, связанных с обращением с радиоактивными отходами;

и) объектов капитального строительства, связанных с обращением веществ, разрушающих озоновый слой;

к) объектов использования атомной энергии;

л) опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

5. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

6. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

7. Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства установлен постановлением Правительства РФ от 29 мая 2023 г. № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

**Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования.**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование характеристик и показателей | Требования к объекту капитального строительства и земельному участку\* |
| Предельные размеры земельных участков  Предельные параметры разрешенного строительства | Предельный размер земельного участка аналогичен предельному размеру земельного участка, установленному градостроительным регламентом для соответствующей зоны.  Предельные параметры разрешенного строительства аналогичны предельным параметрам, установленным градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны. |
| Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики | При проектировании объектов капитального строительства учитывать типологические характеристики окружающей застройки.  Для зданий, формирующих уличный фронт застройки, допускается использование силуэтных акцентов (устройство эркеров и балконов).  Кровли вальмовые, двускатные с углом наклона 20 - 40%.  Допускается устройство совмещенных (плоских) или комбинированных кровель для объектов капитального строительства высотой от 2-х этажей.  Для угловых зданий рекомендуется использование силуэтных акцентов. |
| Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов) | При проектировании объектов капитального строительства учитывать стилистику существующей застройки, либо принимать нейтральное стилистическое решение.  Допускается тактичное (умеренное) заимствование исторических архитектурных приемов со стилизованными декоративными элементами.  В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать характерные пропорции, масштаб и ритм фасадов существующей застройки. |
| Основные отделочные материалы, заполнение оконных и дверных проёмов, козырьки | При проектировании объектов капитального строительства учитывать решения, в части отделочных материалов сложившейся застройки, применяя современные материалы, аналогичные традиционным или имитирующие их.  Для фасадов допускается: оштукатуренные и окрашенные поверхности; красно-коричневый лицевой кирпич; возможна имитация кирпичной кладки; допустимо сочетание стеклянных поверхностей с кирпичными или оштукатуренными элементами.  Для кровель допускается: окрашенные, из металлического не профилированного листа с фальцевыми соединениями; допускается применение современных рулонных кровельных материалов.  Запрещается использование материалов - сайдинга, профилированного металла, пластика и пр. |
| Цветовое решение | При проектировании объектов капитального строительства учитывать цветовые решения сложившейся застройки.  Для оштукатуренных фасадов и столярных изделий - сложные цвета широкой цветовой гаммы разбеленные или приглушенные (оттенки серого, бежевого, коричневого, молочно-белого). |
| Элементы благоустройства (в том числе ограды, дорожные покрытия, малые формы) | При проектировании учитывать благоустройство сложившейся застройки.  Устройство покрытий и отмосток в материалах, аналогичных традиционным или имитирующим их.  Установка ограждений для индивидуальной жилой застройки: по красным линиям или межевым границам: прозрачных (не глухих) - высотой не более 2,0 м; комбинированных - высотой не более 1,6 м, выполненных с учетом общей стилистики и пропорций. Материалы: кирпич с оштукатуриванием или покраской, лицевой красно-коричневый кирпич; металлические кованые (или имитирующие ковку) решетки. |
| Ограничения в части наружного освещения | Установка отдельно стоящего оборудования городского освещения, соответствующего характеристикам исторической архитектурной среды. |
| Требования и ограничения специального характера | |
| Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок | Запрет на размещение всех видов наружной рекламы на главных фасадах зданий и на общих градостроительных пространствах, в том числе: транспарантов-перетяжек, рекламных щитов, стендов и т.п., за исключением рекламных конструкций в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70х70 см, выполненных в стилистике исторической застройки и используемых в качестве вывесок.  Разрешено размещение информационных конструкций (информационная табличка с площадью информационного поля не более 0,2 кв. м; вывеска высотой не более 0,4 м), временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции, отдельно стоящие элементы с площадью информационного поля до 2,5 кв. м), включая праздничное оформление. Информационные конструкции не должны диссонировать с исторической средой.  Вывески размещаются в междуэтажных пространствах главных фасадов не выше уровня первого этажа.  Вывески не должны закрывать архитектурные элементы фасада и диссонировать с его стилевыми характеристиками.  При размещении на одном фасаде нескольких вывесок все они должны быть одного размера и располагаться на одном уровне. Предпочтительно размещение вывесок, состоящих из отдельных объёмных букв, непосредственно на фасаде (высота букв - не более 30 см) и вывесок в виде панелей-кронштейнов размерами не более 70х70 см.  Запрещено размещение вывесок в оконных и дверных проёмах фасадов, воспринимаемых из общественных городских пространств. |
| Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций | Запрещается прокладка инженерных коммуникаций (сетей поставки воды, тепла, электричества, газа, услуг связи, отвода канализационных стоков) надземным способом.  Разрешается размещение объектов инженерного обеспечения по индивидуальным проектам с учетом характера сложившейся застройки. |
| Требования к размещению инженерного оборудования | Запрещается установка кондиционеров, любых видов антенн и иного инженерного оборудования на уличных фасадах всех типов зданий, строений и сооружений, формирующих территории общего пользования, за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектным решением, учитывающим архитектурные особенности зданий. |
| \*При проектировании объекта капитального строительства подлежащего согласованию его архитектурно-градостроительного облика, необходимо учитывать требования к строительным материалам и цветовым решениям отделки фасадов, а также благоустройству земельного участка, установленных Правилами благоустройства территории сельского поселения, утвержденными [решением](https://internet.garant.ru/#/document/36972564/entry/0) Совета сельского поселения Кавказского района. | |

».

2. В разделе III «Градостроительные регламенты»:

1) в статье 36 главы 8:

1.1) в территориальной зоне индивидуальных усадебных и блокированных жилых домов «Ж-1»:

а) в предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вида разрешенного использования земельных участков с кодом «[2.1] Для индивидуального жилищного строительства»:

абзац 6 исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«Максимальная общая площадь объекта ИЖС – 300 кв.м.;

Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более выполнять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.»;

б) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вида разрешенного использования земельных участков с кодом «[2.2] Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» дополнить абзацем следующего содержания:

«Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более выполнять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.»;

в) дополнить примечанием следующего содержания:

«Примечание:

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

В случае расположения земельного участка на территории, в границах которых предусматривается требование к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства должен соответствовать статье 24 настоящих Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и максимальный процент застройки для вспомогательных видов не подлежат установлению.

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории Мирского сельского поселения района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».»;

1.2) в территориальной зоне смешанной жилой застройки «Ж-2»:

а) в предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вида разрешенного использования земельных участков с кодом «[2.1] Для индивидуального жилищного строительства»:

абзац 6 исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«Максимальная общая площадь объекта ИЖС – 300 кв.м.;

Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более выполнять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.»;

б) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вида разрешенного использования земельных участков с кодом «[2.2] Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» дополнить абзацем следующего содержания:

«Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более выполнять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.»;

в) дополнить примечанием следующего содержания:

«Примечание:

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

В случае расположения земельного участка на территории, в границах которых предусматривается требование к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства должен соответствовать статье 24 настоящих Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и максимальный процент застройки для вспомогательных видов не подлежат установлению.

Общая площадь некапитального объекта принята до 25 кв.м. Этажность отдельно стоящих некапитальных объектов не должна быть более одного этажа, высота – не более 4,5 метров. Внешний вид некапитальных объектов должен быть выполнен в соответствии с утвержденными правилами благоустройства. Размещение некапитальных торговых объектов на территории Мирского сельского поселения района осуществляется согласно схеме размещения нестационарных торговых объектов на территории Кавказского района, утвержденной постановлением администрации муниципального образования Кавказский район, разработанной в соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 11.11.2014 г. №1249 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения органами местного самоуправления схем размещения нестационарных торговых объектов на территории Краснодарского края».»;

1.3) в территориальной общественно-деловой зоне «ОД-1»:

а) в предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вида разрешенного использования земельных участков с кодом «[2.1] Для индивидуального жилищного строительства»:

абзац 6 исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«Максимальная общая площадь объекта ИЖС – 300 кв.м.;

Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более выполнять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.»;

1.4) в территориальной зоне объектов здравоохранения «ОД-2»:

а) в предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вида разрешенного использования земельных участков с кодом «[2.1] Для индивидуального жилищного строительства»:

абзац 6 исключить;

дополнить абзацами следующего содержания:

«Максимальная общая площадь объекта ИЖС – 300 кв.м.;

Раздел земельных участков площадью 1,5 га и более выполнять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.»;

1.5) в территориальной зоне объектов сельскохозяйственного назначения «СИ»:

а) в предельных (минимальных и (или) максимальных) размерах земельных участков и предельных параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства вида разрешенного использования земельных участков с кодом «[13.2.] Ведение садоводства»:

абзац 6 исключить;

б) дополнить примечанием следующего содержания:

«Примечание:

В целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.»;

3. В разделе IV «Архитектурно-градостроительные требования»:

1) пункт 11 статьи 42 дополнить подпунктом следующего содержания:

«15) Не допускается 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.

В иных случаях при переводе из жилого помещения в нежилое помещение обязать заявителя обеспечение выполнения требования части 10 статьи 23 Жилищного кодекса РФ, 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, сельского поселения, выданных уполномоченными органами муниципального образования.».

Заместитель главы

муниципального образования

Кавказский район М.Н. Козлова