Приложение № 1

к постановлению администрации

муниципального образования   
 город Новороссийск

от 07.03.2024 № 1044

ПРОЕКТ

решения городской Думы муниципального образования   
город Новороссийск «О внесении изменений в решение городской Думы   
от 23 декабря 2014 года № 439 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования   
город Новороссийск»

На основании предписания Федеральной антимонопольной службы России от 6 декабря 2023 года № 04/103245/23, статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Генеральным планом городского округа муниципального образования город Новороссийск, Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, Уставом муниципального образования город Новороссийск городская Дума муниципального образования город Новороссийск р е ш и л а:

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденные решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 23 декабря 2014 года № 439 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск» (далее – Правила):

1.1. Статью 1 главы 1 части I Правил дополнить абзацем следующего содержания:

«Комплексное развитие территорий - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.».

1.2. В пункт 2 статьи 3 главы 1 части I Правил добавить подпункт 6 в следующей редакции:

«6) требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства (при наличии), включающих в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства».

1.3. В пункт 1 статьи 13 главы 3 части I Правил добавить подпункт 6 в следующей редакции:

«6) согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном ст. 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации».

1.4. Пункт 6 статьи 18 главы 6 части I Правил исключить.

1.5. Статью 18 главы 6 части I Правил дополнить пунктом 8 в следующей редакции:

«8. На территории муниципального образования город Новороссийск для обеспечения сбалансированного и устойчивого развития путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства считать приоритетным:

- решение органа местного самоуправления о комплексном развитии территории;

- договор о комплексном развитии территории, заключенный с органом местного самоуправления».

1.6. Главу 6 части 1 Правил дополнить статьей 18.1:

«Статья 18.1 Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

1. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 года № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются следующие требования:

а) требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных решений объектов капитального строительства, определяющих их размер, форму, функциональное назначение и местоположение в границах земельного участка;

б) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления характеристик элементов фасадов, а также элементов иных наружных частей объектов капитального строительства и их характеристик;

в) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления цветов и оттенков для отделки их фасадов с указанием палитры;

г) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления материалов для отделки фасадов и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства;

д) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования;

е) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры.

2. Требования к архитектурно-градостроительному облику для их применения приведены в части IV настоящих правил землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск.».

1.7. Главу 6 части 1 Правил дополнить статьей 18.2.:

«Статья 18.2. Комплексное развитие территории.

1. Целями комплексного развития территории являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, муниципальных округов, городских округов путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий поселений, муниципальных округов, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

2. Вопросы, связанные с комплексным развитием территории, регулируются главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края

3. Порядок заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости регулируется приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 1 декабря 2021 г. № 315 «Об утверждении Порядка заключения органами местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества».

4. Для проектов комплексного развития территорий коэффициент минимального отношения мест общего пользования к общей площади зданий и сооружений комплекса рассчитывается в границах проекта планировки территории, подготовленного в рамках процедуры договора о комплексном развитии территории.

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию принимаются согласно нормативам градостроительного проектирования и требованиям действующего законодательства.

1.8. В часть II «Карта градостроительного зонирования» правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск согласно приложению № 1.

1.9. Статью 25 части III Правил дополнить подзоной П-5/Ч в целях реализации Федерального проекта «Санитарный щит страны – безопасность для здоровья (предупреждение, выявление, реагирование)» с установлением предельных параметров:

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| --- | --- | --- | --- |
| - обеспечение научной деятельности (код 3.9) | научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые | размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.9.1](#P274) - [3.9.3](#P280). | - минимальная площадь земельного участка – 50 кв.м;  - максимальная площадь земельного участка – 20000 кв.м;  - максимальное количество надземных этажей – 6;  - высота этажа - не подлежит ограничению;  - минимальный отступ от границ земельного участка до объектов - не менее 3 м;  - максимальный процент застройки в границах участка - 60%. |

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| --- | --- | --- | --- |
| - | - | - | - |

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| --- | --- |
| Склад, гаражи, БКТП,  пожарные емкости, КПП | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Максимальная высота здания – до 6 м. |

Примечание:

Основные цвета отделки фасадов в зоне П-5 – белый, серый, бежевый.

При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, 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, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территориях, подверженных затоплению, размещение кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

1.10. Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск дополнить частью IV «Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства» согласно приложению № 2.

2. Администрации муниципального образования город Новороссийск привести нормативные акты и градостроительную документацию в соответствие с настоящим решением.

3. Отделу информационной политики и средств массовой информации администрации муниципального образования город Новороссийск обеспечить официальное опубликование настоящего решения в печатном средстве массовой информации и размещение (опубликование) настоящего решения на официальном сайте администрации и городской Думы муниципального образования город Новороссийск в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на председателя постоянного комитета городской Думы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и градостроительной политики И.Г. Канакиди и заместителя главы муниципального образования Е.Н. Степаненко.

5. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| Глава муниципального образования  город Новороссийск  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Кравченко | Председатель городской Думы  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Шаталов |

И.о. начальника управления

архитектуры и градостроительства Н.В. Приходько