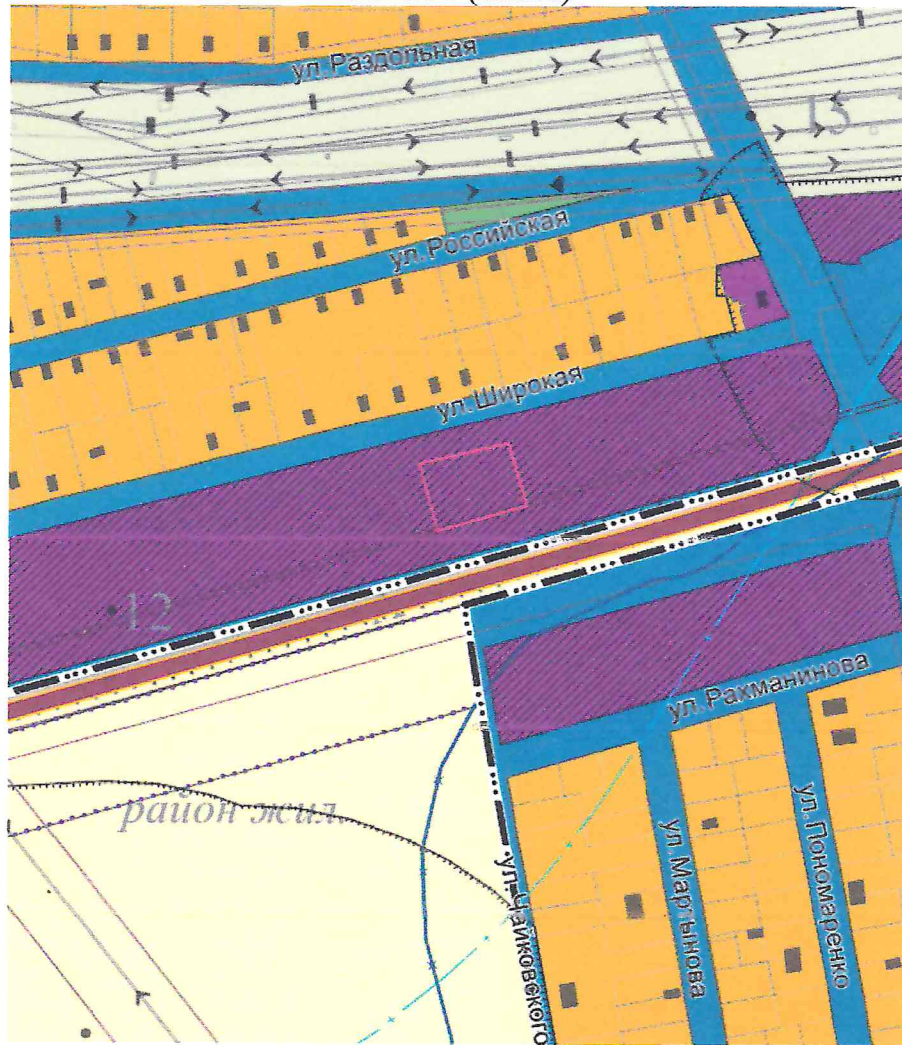


## ВЫКОПИРОВКА

из генерального плана Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района,  
 утвержденного решением Совета Брюховецкого сельского поселения  
 Брюховецкого района от 24 мая 2013 года № 309 «Об утверждении генерального  
 плана Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции  
 решения Совета муниципального образования Брюховецкий район от 27 апреля  
 2023 года № 242) на земельный участок площадью 3397 кв.м., с кадастровыми  
 номером 23:04:0502229:10, расположенный по адресу: Краснодарский край,  
 Брюховецкий район, станица Брюховецкая, у автодороги Краснодар-Ейск, км  
 81+100 (слева)



### Условные обозначения:

Общественно-деловые зоны		
существующий	планируемый	
		Многофункциональная общественно-деловая зона
		Линейно-архитектурное озеленение улиц
		Водопровод

зоны с особыми условиями использования территорий		
существующий	планируемый	
		Охранная зона линий и сооружений связи
		Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

Г лавный архитектор района,  
 начальник отдела по архитектуре  
 и градостроительству управления  
 по архитектуре, строительству и ЖКХ

Подготовил: главный специалист



Ю.А. Скрыль

В.В. Дерешева

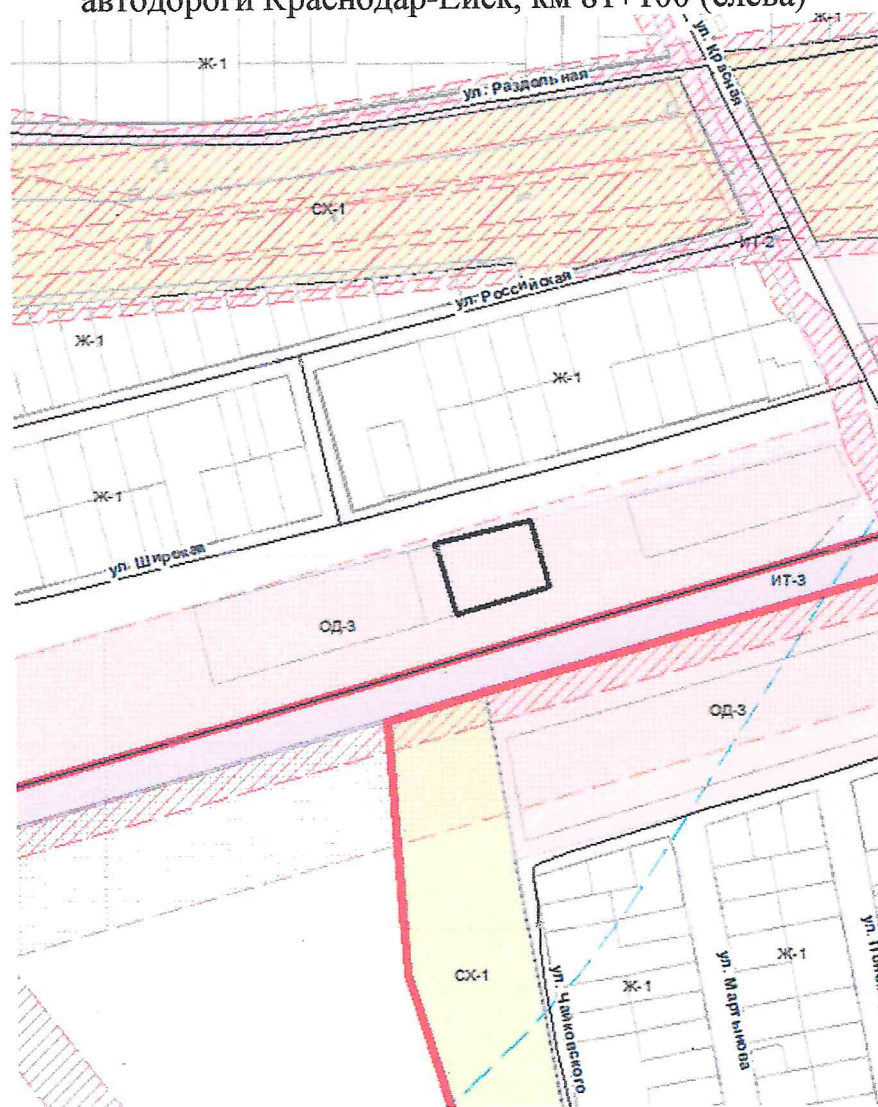


## ВЫКОПИРОВКА

из правил землепользования и застройки Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района, утвержденных решением Совета Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района от 25 сентября 2015 года № 81 «Об утверждении

Правил землепользования и застройки Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции решения Совета муниципального образования

Брюховецкий район от 27 апреля 2023 года № 240) на земельный участок площадью 3397 кв.м., с кадастровым номером 23:04:0502229:10, расположенный по адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, у автодороги Краснодар-Ейск, км 81+100 (слева)



Условные обозначения:

ОД-3	Зона придорожного сервиса		Граница третьего пояса водозабора
Зоны с особыми условиями использования территории			Зона санитарного разрыва от категориальных автомобильных дорог

Главный архитектор района,  
начальник отдела по архитектуре  
и градостроительству управления  
по архитектуре, строительству и ЖКХ



Ю.А. Скрыль

Подготовил: главный специалист

В.В. Дерешева



**Выписка из Генерального плана и Правил землепользования и застройки  
Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района на земельный участок  
площадью 3397 кв.м., с кадастровыми номером 23:04:0502229:10, расположенный по  
адресу: Краснодарский край, Брюховецкий район, станица Брюховецкая, у автодороги  
Краснодар-Ейск, км 81+100 (слева)**

Согласно генеральному плану Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района, утвержденному решением Совета Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района от 24 мая 2013 года № 309 «Об утверждении генерального плана Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции решения Совета муниципального образования Брюховецкий район от 27 апреля 2023 года № 242) земельный участок находится в планируемой многофункциональной общественно-деловой зоне.

Согласно Правилам землепользования и застройки Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района, утвержденным решением Совета Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района от 25 сентября 2015 года № 81 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Брюховецкого сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции решения Совета муниципального образования Брюховецкий район от 27 апреля 2023 года № 240) земельный участок находится в зоне «ОД-3. Зона придорожного сервиса».

Земельный участок расположен в границах населенного пункта. Через участок проходит линейно-кабельное сооружение связи с охранной зоной, водопровод. Участок полностью расположен в границах третьего пояса водозабора и в зоне санитарного разрыва от категорированных автомобильных дорог.

ОД-3. Зона придорожного сервиса.

Зона обслуживания и деловой активности местного значения ОД - 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров со спектром коммерческих и обслуживающих функций.

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

<b>НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	<b>ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	<b>ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
[4.9.1] - Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 – (15000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; максимальная высота зданий – 12 м; максимальный процент застройки участка – 60 % или определяется по заданию на проектирование; минимальный отступ от красной линии или передней границы участка – 5 м, от границ участка – 3 м.	проектные и строительные работы вести в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации. Обеспечение доступности маломобильных групп населения.
[4.9] – Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного	минимальный (максимальный) размер земельного участка 150 – (7500) кв. м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; максимальная высота зданий – 12 м;	Данные объекты должны иметь необходимое

	автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	максимальный процент застройки участка – 80 %; минимальный отступ от красной линии или передней границы участка – 1 м, от границ соседних участков – 3 м.	расчетное количество парковочных мест. Высокие требования к архитектурному облику и отделки фасадов. Обязательно выполнения благоустройства прилегающей территории по проекту, согласованному уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства. При осуществлении нового строительства, реконструкции или изменении внешнего облика фасадов проектные решения согласовать в отделе архитектуры.
[4.0] - Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.	минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 - (15000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*; минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м.; - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м.; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; максимальная высота зданий – 12 м.; максимальный процент застройки участка – 50 %; минимальный отступ от красной линии или передней границы участка – 5 м, от проездов и границ соседних участков – 3 м.	
[3.2] - Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4	минимальная (максимальная) площадь земельных участков 10 - (15000) кв.м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*; - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв.м;	Проектные и строительные работы вести в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации. Данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест; Необходимо обеспечение доступности маломобильных групп населения. При осуществлении нового строительства,
[3.3] - Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро).	минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв.м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; максимальная высота зданий – 12 м; максимальный процент застройки участка – 50 % или определяется по заданию на проектирование; минимальный отступ от красной линии или передней границы участка – 5 м, от проездов – 3 м; минимальный отступ от границ соседних участков – 3 м.	



[3.4] - Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2.	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка 10 - (10000) кв. м, а также определяется по заданию на проектирование, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*; минимальный отступ от красной линии или передней границы участка – 5 м, от проездов – 3 м; минимальный отступ от границ соседних участков – 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа; максимальная высота зданий – 12 м; максимальный процент застройки участка – 60 % или определяется по заданию на проектирование.	реконструкции или изменении внешнего облика фасадов проектные решения, схемы благоустройства прилегающей территории согласовать с уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства
[3.1] - Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка: для объектов коммунального обслуживания – 10 – (10000) кв. м. для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц и границ участка – 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа; максимальная высота зданий – 9 м; предельная высота объекта – 25 м; максимальный процент застройки участка – 80 %.	Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. Параметры разрешенного использования объектов капитального строительства определяются в соответствии с нормативными документами, действующими на территории Российской Федерации
[6.9] - Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка – 300 – (100000) кв. м. Для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м. Минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка – 5 м. Минимальный отступ от границ соседних участков – 3 м; предельная этажность - 2 этажа; максимальная высота зданий - 15 метров; высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 % или определяется технологическим заданием и проектной документацией.	Проектные и строительные работы вести в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

	газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.		
[9.3] – Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Регламенты не распространяются	
[12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Регламенты не распространяются	

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

<b>НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	<b>ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	<b>ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС</b>	<b>ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА</b>
[6.8] - Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях	Регламенты не распространяются.	



	связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3		
--	--	--	--

**ПРИМЕЧАНИЕ (ОБЩЕЕ):**

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.

В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать по сложившейся линии застройки.

Минимальный отступ строений и сооружений вспомогательного использования от красных линий улиц и проездов или границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования - 3 метра (за исключением навесов).

Минимальный отступ строений и сооружений вспомогательного использования от границ смежных земельных участков - 1 метр;

минимальные расстояния до границ смежных земельных участков от стволов высокорослых деревьев – 4 метра, среднерослых деревьев – 2 метра, кустарников – 1 метр.

Максимальное количество надземных этажей для строений и сооружений вспомогательного использования - 2;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа для строений и сооружений вспомогательного использования - 7 метров.

Допускается блокировка зданий, строений и сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Возможно совмещение выступающих элементов, частей зданий (пандусы, ступени) по передней границе земельного участка в пределах видов разрешенного использования для данной территориальной зоны.

Все здания, строения и сооружения вспомогательного использования должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

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.

Главный архитектор района,  
начальник отдела по архитектуре  
и градостроительству управления  
по архитектуре, строительству и ЖКХ

Подготовил: главный специалист



Ю.А. Скрыль

В.В. Дерешева