



СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕВЕРСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

от 31 августа 2026 года

№ 142

станция Северская

О внесении изменений в решение Совета Северского сельского поселения Северского района от 24 октября 2013 года №345 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Северского сельского поселения Северского района»

В соответствии со статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 4 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 25 Устава муниципального образования Северский муниципальный район Краснодарского края, а также с учетом результатов публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Северского сельского поселения Северского муниципального района, прошедших 10 августа 2026 года, Совет муниципального образования Северский муниципальный район Краснодарского края РЕШИЛ:

1. Внести в решение Совета Северского сельского поселения Северского района от 24 октября 2013 года №345 «Об утверждении правил землепользования и застройки Северского сельского поселения Северского района» согласно приложению к настоящему решению (прилагается).
2. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации.
3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по земельным, имущественным и правовым вопросам.
4. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава муниципального образования
Северский муниципальный район
Краснодарского края

Исполняющий обязанности председателя
Совета муниципального образования
Северский муниципальный район
Краснодарского края



А.Ю. Чеверев

Р.Я. Ремпель

ПРИЛОЖЕНИЕ
к решению Совета муниципального
образования Северский муниципальный
район Краснодарского края
от 31 августа 2026 года № 142

**ИЗМЕНЕНИЯ,
вносимые в правила землепользования и застройки Северского сельского
поселения Северского муниципального района Краснодарского края,
утвержденные решением Совета Северского сельского поселения
Северского района от 24 октября 2013 года №345 «Об утверждении
Правил землепользования и застройки Северского сельского
поселения Северского района»**

В главу 9 «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», части III правил землепользования и застройки Северского сельского поселения Северского муниципального района внести следующие изменения:

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» изложить в следующей редакции:

Наименование вида разрешенного использования	Код вида разреше нного использ ования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Для индивидуальн ого жилищного строительства	2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд,	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 400 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2000 кв.м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. Минимальный процент озеленения в

		связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	граница земельного участка – не подлежит установлению. Иные параметры: Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 1000 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – не подлежит установлению. Иные параметры: Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.

2. Пункт 19 статьи 22 «Особые условия содержания градостроительного регламента», изложить в следующей редакции:

«19. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного, одно - двухквартирного и блокированного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани,

гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего приквартирного участка составляет не менее: 1,0 м - для одноэтажного жилого дома; 1,5 м - для двухэтажного жилого дома; 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м».

3. Статью 22 «Особые условия содержания градостроительного регламента», дополнить пунктами 20 и 21 следующего содержания:

«20. По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов.

21. При отсутствии централизованной канализации, минимальные расстояния от стен жилого дома до корпуса:

герметичного септика из пластика (заводского) – 5 м;

станции биологической очистки (СБО) – 3 м;

септика из бетонных колец – 5 м;

накопительной ёмкости (выгреба) – 5 м;

фильтрующего колодца / поля фильтрации – 8 м;

самодельного септика без дна – 10 м.».

4. В статье 23 «Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» пункт 3.8 исключить.

5. Внести изменения в таблицу «Основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 25 «Ж3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», дополнив видом разрешенного использования следующего содержания:

Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 400 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых

		использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – не подлежит установлению Иные параметры: Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м. Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.
--	--	---	--

6. Внести изменения в таблицу «Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 27 «Многофункциональная общественно – деловая зона», дополнив видами разрешенного использования следующего содержания:

Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 400 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 2000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – не подлежит установлению Иные параметры: Минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.

		культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства на одном земельном участке – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 500 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 20000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 16 м. Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%
Объекты дорожного сервиса	4.9.1	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	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м

7. Внести изменения в таблицу «Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства»

статьи 29 «П1. Производственная зона», дополнив видом разрешенного использования следующего содержания:

Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Нефтехимическая промышленность	6.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 1000 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – не регламентируется Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, процент застройки подземной части не регламентируется. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м, в условиях объектов на нескольких земельных участках – 0 метров. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 50 м

8. Внести изменения в таблицу «Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 31 «И1. Зона инженерной инфраструктуры», дополнив видами разрешенного использования следующего содержания:

Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Бытовое обслуживание	3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские,	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 300 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,

		прачечные, химчистки, похоронные бюро)	строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%
Деловое управление	4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 300 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%
Служебные гаражи	4.9	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного 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	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м

		числе в депо	
Автомобильные мойки	4.9.1.3	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м
Ремонт автомобилей	4.9.1.4	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м
Производственная деятельность	6.0	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 500 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м
Легкая промышленность	6.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 500 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – не подлежит установлению

		для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м
Пищевая промышленность	6.4	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 500 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – не подлежит установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м
Строительная промышленность	6.6	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 500 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – не подлежит установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м

		домов или их частей и тому подобной продукции	
Складские площадки	6.9.1	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 500 кв.м. Максимальный размер земельного участка (площадь) – 10000 кв.м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.

9. Внести изменения в таблицу «Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 31 «И1. Зона инженерной инфраструктуры», дополнив видами разрешенного использования следующего содержания:

Наименование вида разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Магазины	4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	Минимальный размер земельного участка (площадь) – 300 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 30000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 15%

10. В статье 32 «Т1. Зона транспортной инфраструктуры» для вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Объекты дорожного сервиса», изменить максимальный размер земельного участка (площадь) с 5000 кв.м. на 30000 кв.м.

11. В таблице «Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» статьи 33 «СХ1. Зона сельскохозяйственных угодий в составе границ населенного пункта», вид разрешенного использования «Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» исключить.