

**Изменения**

**В Правила**

**землепользования и застройки**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«МИРНЕНСКОЕ сельское поселение»**

**Томского района Томской области**

**Томск**

**2017 г.**

ИНН 7017082300 КПП 701701001, индекс 634050, г. Томск, пр. Фрунзе,10/1, оф.2

Р/сч. 40702810806290002358 ПАО «Томскпромстройбанк» г. Томск БИК 046902728

К/сч. 30101810500000000728 телефон: (3822) 53-52-58

**Изменения**



**В Правила**

**землепользования и застройки**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«Мирненское сельское поселение»**

**Томского района Томской области**

Директор ООО «Геодезия» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / И. В. Сабанцев/

Главный инженер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Т.А.Тырышкина/

**Томск**

**2017 г.**

ИНН 7017082300 КПП 701701001, индекс 634050, г. Томск, пр. Фрунзе,10/1, оф.2

Р/сч. 40702810806290002358 ПАО «Томскпромстройбанк» г. Томск БИК 046902728

К/сч. 30101810500000000728 телефон: (3822) 53-52-58

Оглавление

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | СОСТАВ ПРОЕКТА | 4 |
| 1 | ВВЕДЕНИЕ | 5 |
| 2 | ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В  ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ | 6 |
| 3 | ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «МИРНЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» | 6 |
| 4 | - Правила землепользования и застройки Мирненского сельского поселения.  Карта градостроительного зонирования территории Мирненского сельского поселения. (Территории, требующие изменения территориальных зон )  - Генеральный план МО «Мирненское сельское поселение» Томского района Томской области. Карта градостроительного зонирования. ( с изменениями) | 7 |

# Состав проекта

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | **Наименование** | **Гриф** | **Масштаб** |
|  | **Изменения в Правила землепользования и застройки** | | |
|  | *Текстовые материалы* |  |  |
| 1 | Изменения в Правила землепользования и застройки | НС | − |
|  | *Графические материалы (карты)* |  |  |
| 2 | - Правила землепользования и застройки Мирненского сельского поселения.  Карта градостроительного зонирования территории Мирненского сельского поселения. (Территории, требующие изменения территориальных зон )  - Генеральный план МО «Мирненское сельское поселение» Томского района Томской области. Карта градостроительного зонирования. ( с изменениями) | НС | б/м |
|  |  |  |  |
| 3 | Диск CD – Изменения в Правила землепользования и застройки (текстовые и графические материалы) | НС | − |

1. **ВВЕДЕНИЕ**

Основные цели и задачи внесения изменений в Правила землепользования и застройки состоят в обеспечении создания оптимальных условий территориального и социально-экономического развития Мирненского сельского поселения.

Изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирненское сельское поселение» Томского района Томской области, утвержденные решением Совета Муниципального образования «Мирненское сельское поселение» от 23.12.2013 № 34. подготовлены ООО «Геодезия».

Изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мирненское сельское поселение» Томского района Томской области (далее – Проект) подготовлены в части изменения функционального зонирования территории в границах и вне границ населенных пунктов в связи с уточнением границ населенных пунктов для приведения генерального плана и градостроительного зонирования Мирненского сельского поселения в соответствие с фактически существующим положением – наличием существующих и стоящих на кадастровом учете земельных участков, образованных из земель населенных пунктов, или земель других категорий, с учетом предложений Администрации Мирненского поселения с целью обеспечения создания оптимальных условий территориального и социально-экономического развития Мирненского сельского поселения.

Проект выполнен на основании проведения подготовительных работ по муниципальным контрактам и договорам по установлению и постановке границ населенных пунктов, входящих в состав Мирненского сельского поселения.

Изменения в Правила землепользования и застройки поселения подготовлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе:

-Градостроительного кодекса Российской Федерации;

-Земельного кодекса Российской Федерации;

-Федерального закона от 16 сентября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

-Закона Томской области от 11.01.2007 № 8-О3 «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Томской области»;

-Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

-Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.2.1/2.0

1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

1. **ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

В текстовой части Правил землепользования и застройки муниципального образования «Мирненское сельское поселение» предлагаются следующие изменения.

2.1.

**П.п.9 пункта 2 статья 3. «Полномочия органов местного самоуправления Мирненского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки» читать в следующей редакции:**

«9) резервирование земель и изъятие земельных участков в границах Мирненского сельского поселения для муниципальных нужд;»

2.2.

**Пункт 3 статьи 5. «Общие положения о градостроительном зонировании территории Мирненского сельского поселения» читать в следующей редакции:**

«3.Настоящими Правилами на территории Мирненского сельского поселения устанавливаются следующие территориальные зоны и подзоны:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Жилые зоны (Ж), в том числе подзоны: | | |
| Ж-1 | - | Зона застройки индивидуальными жилыми домами; |
| Ж-2 | - | Зона застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности; |
| Ж-3 | - | Зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (до 7 этажей); |
| Ж-4 | - | Зона застройки малоэтажными жилыми домами сезонного типа |
| 2. Общественные зоны (О), в том числе подзоны: | | |
| О-1 | - | Зона многофункциональной общественно-деловой застройки; |
| О-2 | - | Зона размещения объектов образования; |
| О-3 | - | Зона объектов культового назначения. |
| 3. Производственные (П) и коммунально-складские (К) зоны: | | |
| П-1 | - | Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов III класса санитарной опасности; |
| П-2 | - | Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов IV -V классов санитарной опасности; |
| К-1 | - | Зона коммунально-складских предприятий и объектов. |
| 4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ), в том числе подзоны: | | |
| ИТ-1 | - | Зона инженерно-транспортной инфраструктуры; |
| ИТ-2 | - | Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры; |
| ИТ-3 | - | Зона воздушного транспорта. |
| 5. Рекреационные зоны (Р), в том числе подзоны: | | |
| Р-1 | - | Зоны общественных рекреационных территорий, парков и скверов; |
| Р-2 | - | Зона природных ландшафтных территорий; |
| Р-3 | - | Зона спортивных комплексов и сооружений; |
| Р-4 | - | Зона специализированных рекреационных территорий и объектов. |
| 6. Зоны специального назначения (СН), в том числе подзоны: | | |
| СН-1 | - | Зона кладбищ. |
| 7. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) | | |
| СХ-1 | - | Зона сельскохозяйственных угодий; |
| СХ-2 | - | Зона размещения садовых и дачных земельных участков; |
| СХ-3 | - | Зона размещения сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов; |
| СХ-4 | - | Зона ведения фермерского хозяйства. |
| 8. Зона лесов (Л) | | |
| Л-1 | - | Зона лесного фонда. |
| 9. Зона водных объектов (В) | | |
| В-1 | - | зона водных объектов общего пользования. |

2.3.  **В пункте 15 статьи 5.** Слова «градостроительного зонирования» заменить словами «функционального зонирования, входящей в состав генерального плана»

2.4.  **Статью 22. «Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Мирненского сельского поселения» читать в следующей редакции:**

«Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.»

2.5.  **Статью 23. «Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд» читать в следующей редакции:**

«Порядок изъятия земельных участков для муниципальных и государственных нужд регламентируется главой VII.1 Земельного кодекса Российской Федерации.»

* 1. **Пункты 2 и 3 статьи 28. «Содержание карт градостроительного зонирования территории Мирненского сельского поселения» читать в следующей редакции:**

«2. Карта градостроительного зонирования состоит из сводной карты градостроительного зонирования всей территории Мирненского сельского поселения (масштаб 1:20000); состав и номенклатура территориальных зон и подзон указан в статье 5. пункт 3 настоящих Правил;

1. Участки в составе одной территориальной зоны в зависимости от своего местоположения, могут иметь различные ограничения градостроительной деятельности.»

2.7. **Пункт 4** **Статьи 30. «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)» читать в следующей редакции:**

«4. **Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная |  |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 2500 кв. м |
| Для индивидуального жилищного строительства | 1500 кв. м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв. м |
| Минимальная |  |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 600 кв.м |
| Для индивидуального жилищного строительства | 600 кв.м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | 300 кв.м |
| **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:** |  |
| Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц: |  |
| для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства | 12 м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | 16 м. |
| Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц: |  |
| для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства | 30 м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 100 м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 (включая мансардный) |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% |
| минимальный | 20% |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 2,2 м |
| максимальная высота оград между | 2,2 м |
| соседними участками |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5 м |
|  | допускается размещение жилых домов по |
|  | красной линии улиц в условиях |
|  | сложившейся застройки |
| отступ застройки от границ смежных | от усадебного дома – 3 м; |
| земельных участков | от постройки для содержания скота и |
|  | птицы – 4 м; |
|  | от других построек – 1 м; |
|  | от стволов высокорослых деревьев – 4 м; |
|  | среднерослых – 2 м; |
|  | от кустарника - 1 м; |
|  | от открытой стоянки – 1 м» |

2.8.  **Пункт 4 Статьи 31. «Зона застройки многоквартирными жилыми домами малой этажности (Ж-2)» читать в следующей редакции:**

**« 4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка\*** |  |
| Максимальная | кв. м |
| для многоквартирного жилого дома | – 250 кв.м./квартиру |
| для блокированного жилого дома | – 400 кв.м./один блок |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | – определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв.м. |
| Минимальная | кв. м |
| для многоквартирного жилого дома | – 150 кв.м./квартиру; |
| для блокированного жилого дома | – 150 кв.м./один блок; |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | – 300 кв.м. |
| **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:** |  |
| Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц: |  |
| для многоквартирного жилого дома | – 20 м |
| для блокированного жилого дома | – 8 м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | – 16 м. |
| Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц: | – определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 100 м |
| для многоквартирного жилого дома | – 50 м |
| для блокированного жилого дома | - 20 м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования |  |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 (включая мансардный) |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 18 м |
| минимальная | 4 м |
| **Иные показатели** |  |
| отступ жилого дома от красной линии улицы, переулка | 5 |
| отступ жилого дома от красной линии проездов | 3 |
| отступ жилого дома от границ смежных земельных участков | 3 |
| расстояния между домами (бытовые разрывы) | 6-15 м |
| Хозяйственные постройки от улиц , проездов | 5 м |
| От постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка | 4 м |
| От других построек (бани, гаражи, др.) до границы соседнего земельного участка | 1 м |
| От стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка | 4 м |
| От стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка | 2 м |
| От кустарников до границы соседнего земельного участка | 1 м |
| **Процент застройки** |  |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка(за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) | 50% |
| Минимальная доля озеленения территории земельных участков | 10% площади земельного участка» |

2.9.  **Пункт 4 Статьи 32. «Зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (Ж-3)» читать в следующей редакции:**

**«4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Площадь земельного участка** | |  |  |
|  | Максимальная | |  |  |
|  | для многоквартирного жилого дома | | – 250 кв.м./квартиру |  |
|  | для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | | – определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв.м. |  |
|  | Минимальная | |  |  |
|  | для многоквартирного жилого дома | | – 150 кв.м./квартиру; |  |
|  | для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | | – 300 кв.м. |  |
|  | **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:** | |  |  |
|  | Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц: | |  |  |
|  | для многоквартирного жилого дома | | – 20 м |  |
|  | для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | | – определяется эскизным проектом размещения объекта |  |
|  | Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц: | |  |  |
|  | для многоквартирного жилого дома | | – 50 м |  |
|  | для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | | – определяется эскизным проектом размещения объекта |  |
|  | **Количество этажей** | |  |  |
|  | максимальное | | 7 (включая мансардный) |  |
|  | минимальное | | 1 |  |
|  | **Высота зданий, сооружений** | |  |  |
|  | максимальная | | По расчету |  |
|  | минимальная | | 4 м |  |
|  | Максимальная высота индивидуальных гаражей | | 3 м |  |
|  | **Процент застройки** | |  |  |
|  | максимальный | | 50% |  |
|  | минимальный | | 30% |  |
|  | **Иные показатели** | |  |  |
|  | максимальная высота оград вдоль улиц | | 1,8 м |  |
| максимальная высота оград между соседними | | | 1,8 м | |
| участками | | |  | |
| отступ застройки от красной линии улицы | | | 5 м | |
| отступ застройки от границ смежных земельных | | | 5 м | |
| участков | | |  | |
| От стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка | | | 4 м | |
| От стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка | | | 2 м | |
| От кустарников до границы соседнего земельного участка | | | 1 м | |
| Минимальная доля озеленения территории земельных участков | | | 10% площади земельного участка | |

*Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»."*

2.10.  **Текст статьи 33. «Зона застройки жилыми домами сезонного типа (Ж-4)» читать в следующей редакции:**

«Зона предназначена для размещения индивидуальных жилых домов сезонного проживания с целью формирования условий для рекреационно-хозяйственной деятельности населения (отдых и выращивание сельхозкультур с возможным переводом в зону жилой застройки при условии разработки проекта планировки), дачных домов.

При изменении функционального назначения территории будут действовать градостроительные регламенты соответствующей территориальной зоны, согласно настоящим Правилам.**»**

**- Дополнить текст пункта 1.** «**Основные виды разрешенного использования» и изложить его в следующей редакции:**

**«**- индивидуальные жилые дома для сезонного проживания;



- дачные дома;

- административные здания садовых и дачных кооперативов.»

- **Пункт 4 читать в следующей редакции:**

**«4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 1500 кв. м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв. м |
| Минимальная | 600 кв.м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | 300 кв.м |
| **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:** |  |
| Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц: | 12 м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | 16 м. |
| Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц: | 30 м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 100 м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 (включая мансардный) |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 50% |
| минимальный | 20% |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 2,2 м |
| максимальная высота оград между | 2,2 м |
| соседними участками |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5 м |
|  | допускается размещение жилых домов по |
|  | красной линии улиц в условиях |
|  | сложившейся застройки |
| отступ застройки от границ смежных | от усадебного дома – 3 м; |
| земельных участков | от постройки для содержания скота и |
|  | птицы – 4 м; |
|  | от других построек – 1 м; |
|  | от стволов высокорослых деревьев – 4 м; |
|  | среднерослых – 2 м; |
|  | от кустарника - 1 м; |
|  | от открытой стоянки – 1 м» |

2.11.  **Пункт 4 Статьи 34. «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (О-1)» читать в следующей редакции:**

**«4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 3000 кв.м |
| Минимальная | По рассчету |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 4 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | по расчету |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | по расчету |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц | 10 м |
| Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц | определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 50 м. |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6 м |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 6 м |
| Минимальная доля озеленения территории земельных участков | 10% площади земельного участка.» |

2.12.  **Пункт 4 Статьи 35. «Зона размещения объектов образования (О-2)» читать в следующей редакции:**

**«4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная площадь земельного участка | определяется эскизным проектом размещения объекта |
| Минимальная площадь земельного участка | определяется эскизным проектом размещения объекта |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | по расчету |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | по расчету |
| минимальный | 40% |
| **Иные показатели** |  |
| Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц | 30 м. |
| Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц | определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 120 м. |
| отступ застройки от красной линии улицы | 6 м |
| отступ застройки от границ смежных земельных участков | 6 м |
| Минимальная доля озеленения территории земельных участков | 20% площади земельного участка» |

2.13.

**Дополнить п.1 и 4 Статьи 37. «Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов III класса санитарной опасности (П-1)» и изложить их в следующей редакции:**

**«1.Основные виды разрешенного использования**



* промышленные объекты и производства третьего класса с санитарно-защитной зоной

300 м, в т.ч.:

* зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
* фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов;
* площадки для буртования помета и навоза;
* склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т;
* обработка сельскохозяйственных угодий пестицидами с применением тракторов;
* гаражи, мастерские по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники и др;
* предприятия родственной специализации IV-V класса опасности;
* объекты пожарной охраны, пожарные депо
* сооружения для хранения транспортных средств;
* стоянки для хранения сельскохозяйственной техники;
* автостоянки для грузового автотранспорта.»

**«4. Параметры застройки земельных участков и объектов** **капитального строительства**

* Минимальная ширина (длина) земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта, но не менее 20 м.
* Максимальная ширина (длина) земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта.
* Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.
* Максимальная площадь земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта, но не более 300000 кв.м.
* Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 9 м.
* Не допускается размещение объектов для проживания людей;
* Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 25% площади;
* Допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий предприятий высотой до 2,5 метров.
* Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
* Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.»

2.14.

**Дополнить п.1 и п.4 Статьи 38. «Зона размещения промышленных, сельскохозяйственных предприятий и производственных объектов IV-V классов санитарной опасности (П-2)» и изложить их в следующей редакции:**

**«1.Основные виды разрешенного использования**  - промышленные объекты и производства четвертого и пятого классов с санитарно-защитной зоной 100 и 50 м соответственно, в т.ч.:



- зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной

переработки сельскохозяйственной продукции;

* производство колбасных изделий;
* малые предприятия и цеха малой мощности по переработке мяса (до 5т/сутки);
* предприятия пищевые заготовочные;
* овоще-фруктохранилища;
* производство фруктовых и овощных соков;
* производство по переработке и хранению фруктов и овощей (засушке, засолке, маринованию, квашению);
* производство безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций;
* элеваторы;
* производство маргарина;
* молочные и маслобойные производства;
* сыродельные производства;
* мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час;
* кондитерские производства;
* хлебозаводы хлебопекарные производств;
* промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов; и др;
* тепличные и парниковые хозяйства;
* склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений менее 50 т;
* мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков;
* хозяйства с содержанием животных до 100 голов;
* склады горюче-смазочных материалов;
* материальные склады
* сооружения для хранения транспортных средств;
* стоянки для хранения сельскохозяйственной техники;
* автостоянки для грузового автотранспорта.»

**«4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства**

* Минимальная ширина (длина) земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта, но не менее 20 м.
* Максимальная ширина (длина) земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта.
* Минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.
* Максимальная площадь земельного участка – определяется эскизным проектом размещения объекта, но не более 300000 кв.м.
* Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 9 м.
* Не допускается размещение объектов для проживания людей;
* Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 25% площади;
* Допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий предприятий высотой до 2,5 метров.
* Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
* Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5м.»

2.15.

**Дополнить п.1 и п.4 Статьи 39. «Зона коммунально-складских предприятий и объектов (К-1)» и изложить их в следующей редакции:**

**«1.Основные виды разрешенного использования**



* гаражи, автостоянки;
* гаражи для хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* хозяйственные постройки;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
* диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации движения;
* автокомбинаты;
* отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
* станции технического обслуживания автомобилей;
* мойки автомобилей;
* автозаправочные станции с объектами обслуживания (магазины, кафе);
* транспортные агентства по предоставлению транспортных услуг;
* склады, перегрузка и хранение утильсырья без переработки;
* материальные склады;
* промышленные объекты и производства пятого класса с санитарно-защитной зоной 50

м.»

**«4. Параметры застройки земельных участков и объектов** **капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 4 м |
| минимальная | 2 м |

Остальные параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету в соответствии с проектной документацией.»

2.16.

**Дополнить текст Статьи 40. «Зона коммунально-складских предприятий и объектов (К-1)» после слов** «-отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса).» **названием пункта в следующей редакции:**

**«1.Основные разрешенные виды использования»**



2.17.

**Пункт 4 Статьи 41. «Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-2)» и изложить их в следующей редакции: «4. Параметры застройки земельных участков и объектов** **капитального строительства**

* Параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету в соответствии с проектной документацией.
* Озеленение – не менее 20%»

2.18.

**Дополнить п.1, п.2, п.3 и п. 4 Статьи 44. «Зоны природных ландшафтных территорий (Р-2)» и изложить их в следующей редакции:**

**«1.Основные виды разрешенного использования**



* леса, лесопарки;
* приречные и луговые территории;
* ботанические сады, оранжереи, питомники;
* спортивные и игровые площадки;
* лыжные трассы;
* велосипедные дорожки;
* пляжи;
* причалы, лодочные станции.»



**«2. Условно разрешенные виды использования**

* объекты отдыха и туризма;
* временные торговые объекты;
* некапитальные строения предприятий общественного питания;
* сезонные обслуживающие объекты;
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;
* автостоянки для туристических автобусов;
* автостоянки для временного хранения туристических автобусов;
* открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.»



**« 3.Вспомогательные виды разрешенного использования**

* рекреационно-оздоровительная, эколого-просветительная деятельность;

- спортивные и игровые площадки;

* вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы, места для пикников);
* общественные туалеты;
* контейнерные площадки для сбора мусора;
* санитарная и ландшафтная рубки деревьев;

- площадки для выгула собак;

* объекты инженерной инфраструктуры;

- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей»

«**4. Параметры застройки земельных участков и объектов** **капитального**



**строительства**

- Параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету в соответствии с проектной документацией.

- Озеленение – не менее 20%»

2.19.

**Дополнить п.1 и п.3 Статьи 46. «Зоны специализированных рекреационных территорий и объектов» и изложить их в следующей редакции:**

**«1.Основные виды разрешенного использования**



* детские оздоровительные лагеря;
* спортивные лагеря, в т.ч. палаточные;
* спортивно-зрелищные сооружения;
* специальные спортивно-развлекательные сооружения;
* учреждения санаторно-курортные и оздоровительные,
* комплексы и объекты отдыха и туризма;
* летние: театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры;
* универсальные спортивно-зрелищные, физкультурно-оздоровительные сооружения,
* развлекательные комплексы;
* дачи дошкольных учреждений;
* тренировочные базы;
* физкультурно-спортивные площадки и комплексы, включая открытые спортивные
* сооружения с трибунами для размещения зрителей;
* крытые теннисные корты;
* купальные плавательные и спортивные бассейны общего пользования;
* столовые;
* медицинские пункты, амбулатории;
* аптеки;
* сауны, массажные кабинеты, фитнес - клубы;
* пляжи;
* лодочные станции.»



**«3.Вспомогательные виды разрешенного использования**



* вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
* здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
* гаражи служебного транспорта;
* гостевые автостоянки;
* контейнерные площадки для сбора мусора;
* места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура отдыха;
* пункты проката инвентаря;
* общественные туалеты;
* сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
* благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
* общественные зеленые насаждения (сквер, аллея, бульвар, сад);
* объекты гражданской обороны;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).»

**«4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства**

- Параметры застройки не назначаются, принимаются по расчету в соответствии с проектной документацией.

- Озеленение – не менее 20%»

2.20.

**Дополнить п.1, п.2, п.3 Статьи 47 «Зоны кладбищ (СН-1)» и читать их в следующей редакции:**

**«1.Основные виды разрешенного использования**



* объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
* захоронения (для действующих кладбищ)
* колумбарии (для действующих кладбищ)
* специализированные магазины;
* крематории (для действующих кладбищ)
* мемориальные комплексы;
* мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* дома траурных обрядов;
* хозяйственные корпуса»



**«2.** **Условно разрешенные виды использования**

* культовые здания и сооружения;
* бюро похоронного обслуживания
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* оранжереи.»



**«3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования;
* здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
* автостоянки, парковки;
* площадки для сбора мусора;
* сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
* благоустройство территорий, элементы малых архитектурных форм;
* общественные зеленые насаждения;
* резервуары для хранения воды
* объекты пожарной охраны.»

2.21.

**- Изложить название статьи 49. «Зоны садовых земельных участков (СХ-2)» в следующей редакции:**

**«Статья 49. «Зона размещения садовых и дачных земельных участков (СХ-2)»**

**- Дополнить п.1, п.2, п.3 и п.4 Статьи 49. «Зона размещения садовых и дачных земельных участков (СХ-2)» и изложить их в следующей редакции:**

**«1. Основные виды разрешенного использования**



- садовые дома для сезонного проживания;

* дачи;
* садово-огородные участки, сады, огороды, палисадники;
* детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* магазины товаров первой необходимости;
* административные здания садовых и дачных кооперативов;
* теплицы;
* открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта (вахтовые, грузовые и легковые машины);
* зеленые насаждения.»



**«2.** **Условно разрешенные виды использования**

* отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
* культовые объекты;
* временные объекты торговли;
* сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты обслуживания населения;
* коллективные овощехранилища;
* постройки для содержания мелких животных;
* ветлечебницы без содержания животных;
* открытые гостевые автостоянки.
* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля; нный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля;
* гостевые автостоянки;



* вспомогательные здания и сооружения, технологически связанные с ведущим видом использования.»

**«3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
* постройки для содержания мелких животных;
* пасеки;
* строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
* емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
* водозаборы;
* общественные резервуары для хранения воды;
* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
* противопожарные водоемы;
* лесозащитные полосы;
* здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* спортивные площадки;
* участковые пункты милиции;
* сезонные обслуживающие объекты;
* временные торговые объекты;
* площадки для сбора мусора;
* сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;
* резервуары для хран ения воды;
* объекты пожарной охраны.»

**« 4. Параметры застройки земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Площадь земельного участка** |  |
| Максимальная | 1500 кв. м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 6000 кв. м |
| Минимальная | 600 кв.м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | 300 кв.м |
| **Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков:** |  |
| Минимальная ширина земельного участка вдоль улиц: | 12 м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | 16 м. |
| Максимальная ширина земельного участка вдоль улиц: | 30 м |
| для размещения объектов иных основных видов разрешенного использования | определяется эскизным проектом размещения объекта и не может превышать 100 м |
| **Количество этажей** |  |
| максимальное | 3 (включая мансардный) |
| минимальное | 1 |
| **Высота зданий, сооружений** |  |
| максимальная | 12 м |
| минимальная | 4 м |
| **Процент застройки** |  |
| максимальный | 30% |
| минимальный | 10% |
| **Иные показатели** |  |
| максимальная высота оград вдоль улиц | 1,8 м |
| максимальная высота оград между | 1,8 м |
| соседними участками |  |
| отступ застройки от красной линии улицы | 5 м |
| отступ застройки от границ смежных | от жилого строения – 3 м; |
| земельных участков | от постройки для содержания скота и |
|  | птицы – 4 м; |
|  | от других построек – 1 м; |
|  | от стволов высокорослых деревьев – 4 м; |
|  | среднерослых – 2 м; |
|  | от кустарника - 1 м; |
|  | от открытой стоянки – 1 м;» |

2.22.

**Дополнить Правила землепользования и застройки статьей 49.1 и изложить ее в следующей редакции:**

**«Статья 49.1. Зона сельскохозяйственных угодий в границах населенных пунктов (СХ-3)**

**1. Основные разрешенные виды использования недвижимости:**

* сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, луга, пастбища, сады, огороды);
* поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
* учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
* тепличные и парниковые хозяйства;
* овощехранилища;
* подсобные хозяйства;

**2. Условно разрешенные виды использования:**

* перерабатывающие предприятия;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия общественного питания, непосредственно связанные с обслуживанием;
* склады минеральных удобрений и ядохимикатов;
* автостоянки для хранения грузового и специализированного автотранспорта.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты инженерной инфраструктуры;
* объекты пожарной охраны;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* внутрихозяйственные дороги;
* замкнутые водоемы;
* лесозащитные полосы.

**4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

* не допускается размещение объектов для постоянного проживания людей;
* допускается устройство глухих ограждений подсобных хозяйств, специализированных ограждений.»

2.23

**Дополнить Правила землепользования и застройки статьей 49.2 и изложить ее в следующей редакции:**

**«Статья 49.2. Зона ведения фермерского хозяйства (СХ-4)**

**1. Основные виды разрешенного использования:**

* объекты сельскохозяйственного производства;
* перерабатывающие предприятия;
* объекты складского назначения различного профиля IV-V класса вредности;
* сооружения для хранения транспортных средств;
* автостоянки для легкового транспорта;
* автостоянки для специализированного автотранспорта;
* подсобные хозяйства;
* хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения,
* тепличные и парниковые хозяйства;
* поля и участки для выращивания сельскохозяйственных культур;
* овощехранилища;
* выпасы, сенокосы, сады, огороды;
* постройки для содержания животных и птиц;
* для размещения рыбного хозяйства
* ветлечебницы;
* зеленые насаждения.

1. **Условно разрешенные виды использования:**

* пункты оказания первой медицинской помощи;
* предприятия общественного питания, непосредственно связанные с обслуживанием производственных предприятий;
* объекты размещения (гостиницы, общежития), непосредственно связанные с обслуживанием производственных предприятий;
* объекты бытового обслуживания;
* ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных;
* временные объекты торговли;
* сезонные (устанавливаемые на летний период) объекты обслуживания населения;
* открытые гостевые автостоянки.

1. **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* замкнутые водоемы;
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
* объекты инженерной инфраструктуры;
* помещения для охраны;
* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
* площадки для мусоросборников;
* противопожарные водоемы;
* внутрихозяйственные дороги;
* лесозащитные полосы.

1. **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

* Застройка должна производиться строго при соблюдении красных линий, установленных проектами планировки территории.
* Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
* Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.
* Допускается устройство глухих ограждений подсобных хозяйств, перерабатывающих предприятий и объектов сельскохозяйственного производства, специализированных ограждений
* Минимальная ширина земельного участка – 30 м.
* Максимальная ширина (длина) земельного участка – не установлена.
* Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 9 м.»

Остальные положения правил землепользования и застройки остались без изменения.

1. **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «МИРНЕНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

Утвердить предложенные текстовые изменения в Правила землепользования и застройки МО «Мирненское сельское поселение».

Утвердить графические материалы по изменению в Правила землепользования и застройки МО «Мирненское сельское поселение».

Графические материалы по изменению в Правила землепользования и застройки МО «Мирненское сельское поселение» прилагаются.

Директор ООО «Геодезия» И.В. Сабанцев

Ответственный исполнитель,

Кадастровый инженер Т.А. Тырышкина