

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний

с. Краснояры 30.09.2016г.

Зарегистрировано

участников слушаний – 20

Председатель – Журавлёв В.В.

Зам. председателя – Михайлова С.В.

Секретарь – Шушпанова В.П.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Обсуждение проекта «Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Ерёминский сельсовет Троицкого района Алтайского края».

Повестка дня:

Доклад – до 20 минут.

Вопросы, предложения – до 5 минут.

Подведение итогов обсуждения – до 15 минут.

С вступительным словом выступил первый заместитель главы Администрации Троицкого района Журавлёв В.В.:

«Уважаемые участники слушаний! Администрацией Троицкого района Алтайского края 11 мая 2016г. был заключен контракт на выполнение работ по разработке проекта «Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Ерёминский сельсовет Троицкого района Алтайского края».

На основании распоряжения Администрации Троицкого района от 17.08.2016г. №77-р было назначено проведение публичных слушаний по вопросу обсуждения проекта Правила землепользования и застройки на 30 сентября 2016 г. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний было размещено в газете «На земле Троицкой», на информационных стендах Ерёминского сельсовета.

Сегодня, 30 сентября 2016 года проводятся публичные слушания по обсуждению данного проекта.

Слово для изложения материалов проекта предоставляется начальнику управления по архитектуре, строительству, жилищно-коммунальному хозяйству и транспорту Администрации Троицкого района Михайловой С.В.».

Настоящие Правила, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом Алтайского края «О градостроительной деятельности на

территории Алтайского края», вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории Ерёминского сельсовета и установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

Правила действуют на части территории в границах муниципального образования.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- организация подготовки документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

- 1) общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);
- 2) карты градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Карты градостроительного зонирования муниципального образования являются составной графической частью настоящих Правил. На Картах отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом Троицкого сельсовета, Схемой территориального планирования муниципального образования Троицкий район;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

На карте градостроительного зонирования отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Границы зон устанавливаются (уточняются) при разработке градостроительной документации по проектам планировки и межевания (выставлении границ на местности) селитебных территорий.

Границы устанавливаются по:

- красным линиям,
- линиям регулирования застройки (охранным зонам памятников и объектов культурного наследия, охраняемого природного ландшафта, санитарным, ветрозащитным, шумозащитным, водоохранным, зонам и прибрежным защитным полосам),
- придорожной полосе и линии отвода дорог,
- коридорам для прокладки коммуникаций ЛЭП и связи,
- административной границе населенных пунктов,
- естественным природным рубежам;
- иным границам.

Виды зон на землях сельсовета:

- Зона застройки жилыми домами (Ж).
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1).
- Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1).
- Зона специального назначения, связанная с объектами размещения отходов(Сп2).
- Производственная зона (П1).
- Коммунально-складская зона (П2).
- Зона инженерной инфраструктуры (И).

- Зона транспортной инфраструктуры (Т).
- Зона рекреационного назначения (Р).
- Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1).
- Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2).
- Территория общего пользования (Топ).
- Зона акваторий (А).
- Лесной фонд (Л)

Зоны с особыми условиями использования:

- Санитарно-защитные зоны предприятий, складских и коммунальных территорий, объектов специального назначения;
- Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водоёмов;
- Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;
- Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- Территории объектов культурного наследия.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ПРИНЦИПЫ ДЕЙСТВИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких

земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом. В случае, если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Правовой режим, установленный градостроительным регламентом для каждой подзоны, применяется в равной мере ко всем, расположенным в пределах территории данной зоны или подзоны земельным участкам, иным объектам недвижимости. В пределах территорий определенных зон и подзон могут быть установлены специальные градостроительные регламенты в случаях, если без введения специальных режимов использования территории и обеспечения государственных интересов в области землепользования и застройки невозможно или затруднено. В пределах населенных пунктов устанавливаются специальные градостроительные регламенты в границах усадебной жилой и рекреационной зоны, расположенной в водоохранной зоне рек и охранной зоне водозабора. Кроме этого имеют специальный режим использования территории объектов культурного наследия, расположенные на любых категориях земель.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

СОДЕРЖАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

К предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определенной зоны или подзоны относятся:

- коэффициент интенсивности использования территории (КИИ) - максимальное допустимое соотношение суммарной площади помещений всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка;

- коэффициент застройки (КЗ) – максимальное допустимое соотношение площади застроенной территории земельного участка к площади земельного участка;

- коэффициент свободных территорий (КС) – минимальное допустимое соотношение площади незастроенной территории земельного участка к суммарной площади всех зданий и сооружений, расположенных на земельном участке;

-предельная высота зданий, строений, сооружений;

-предельная площадь земельных участков;

-предельные линейные размеры земельных участков;

-параметры размещения зданий и сооружений на земельном участке (допускаемые отступы от лицевых, боковых и задних границ земельного участка). Под суммарной площадью помещений понимается площадь всех этажей, исключая подвальные и чердачные помещения, открытые балконы, открытые лестницы, а также площадь, занятую конструкциями здания (стенами, перегородками, колоннами и иными).

Под площадью земельного участка понимается площадь территории в пределах установленных границ данного участка.

Под площадью застройки понимается суммарная площадь территории земельного участка, занятая зданиями, строениями и сооружениями.

Под незастроенной территорией принимается территория участка, свободная от застройки зданиями, строениями, сооружениями, доступная любому из пользователей участка.

В отношении определенных специальных зон и подзон могут быть установлены иные виды параметров органом местного самоуправления.

ОСНОВАНИЯ И КРИТЕРИИ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.

Градостроительный регламент определенной зоны или подзоны устанавливается в соответствии с настоящими правилами. Градостроительный регламент определенной зоны или подзоны установлен на основе анализа существующего использования данной территории, утвержденной градостроительной документации о градостроительном территориальном планировании и развитии поселения.

Виды использования приведены в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков". Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЗОН РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ.

Зона застройки жилыми домами (Ж).

К жилым зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, необходимых для хранения, обслуживания индивидуальных транспортных средств и иных зданий и сооружений,

необходимых для ведения домашнего хозяйства, не оказывающих вредного воздействия на окружающую природную среду.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
- обслуживание жилой застройки (2.7);
- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- образование и просвещение (3.5);

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- передвижное жильё (2.4);
- религиозное использование (3.7);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- культурное развитие (3.6);
- здравоохранение (3.4);
- ветеринарное обслуживание (3.10);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- обслуживание автотранспорта (4.9);
- общественное питание (4.6);
- магазины (4.4);
- деловое управление (4.1);
- спорт (5.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- коммунальное обслуживание (3.1).

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального – строительства:

- ведение огородничества (13.1);
- ведение садоводства (13.2);
- ведение дачного хозяйства (13.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилых зон:

- минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,15 га¹, максимальная площадь земельного участка – 0,45 га²;

- минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,15 га, максимальная площадь земельного участка – 0,45 га³;

- минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для индивидуального жилищного строительства – 20 м., максимальная - 30;

- минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м., от красной линии проездов – 3 м. В районах усадебной или индивидуальной жилой застройки дома могут размещаться по красной линии улиц и дорог местного значения, а так же возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;

- на приусадебных участках гаражи следует размещать отдельно стоящими или блокированными с домом, при этом число мест для хранения автомобилей должно быть не более двух. Гаражи размещаются, не выступая за пределы главного фасада дома. С учетом местных условий и сложившейся застройки гаражи могут размещаться по границе земельного участка;

- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

- минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка – 1 м, для жилых домов – 3 м;

- минимальный отступ вспомогательных строений от задней границы участка- 1 м;

- до границы соседнего участка минимальные расстояния:

- от дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы– 4 м;

- от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- от среднерослых – 2 м;

–от кустарников – 1 м;

–от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

– минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

– в районах усадебной или индивидуальной жилой застройки размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее: одиночные или двойные - 15 м, до 8 блоков - 25 м, свыше 8 до 30 блоков - 50 м.

- площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с противопожарными требованиями.

- высота ограждений земельных участков должна быть не более 2 метров;

– расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов от границ участка домовладения принимаются в соответствии с требованиями СанПиН 42-128-4690 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест";

- канализационный выгреб разрешается размещать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до водопроводных сетей, фундамента дома и до границы соседнего участка должно быть не менее 5 м.

–этажность основных строений до 3-х этажей включительно, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

– максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений;

– для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7м;

– допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома с учетом противопожарных требований, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

– обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

– обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам, хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

– площадки для установки контейнеров для сбора твердых бытовых отходов должны быть удалены от жилых домов, территорий детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м. но не более 100м.;

- при содержании пасеки в жилой зоне руководствоваться законом Алтайского края «О пчеловодстве»;

- максимальный процент застройки – 60.

Примечание: параметры участка для жилой застройки приведены в Приложении №2 (согласно п.5.3 СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства)

В границах зон застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

1) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

2) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

3) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей и помещений для хранения угля.

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Размещение аптек, аптечных пунктов, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты) является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (O1)

Предназначены для размещения объектов административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения, соцобеспечения и здравоохранения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– общественное управление (3.8);

– обеспечение научной деятельности (3.9);

- образование и просвещение (3.5);
- рынки (4.3);
- магазины (4.4);
- культурное развитие (3.6);
- спорт (5.1.);
- бытовое обслуживание (3.3);
- общественное питание (4.6);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- религиозное использование (3.7);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- социальное обслуживание (3,2);
- здравоохранение (3.4);
- развлечения (4.8)
- ветеринарное обслуживание (3.10);
- деловое управление (4.1);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- историко-культурная деятельность (9.3)

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- автомобильный транспорт (7.2)
- обслуживание автотранспорта (4.9);

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

– земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:

– минимальная площадь участка – 10 м²;

– минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;

– минимальная высота здания – 3 м;

– минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.;

– минимальное расстояние от больниц, родильных домов и других лечебных учреждений и стационаров от красной линии не менее 30 м.;

– максимальный процент застройки – 80.

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Размещение аптек, аптечных пунктов, в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты) является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Производственная зона (П1).

Производственные зоны предназначены для размещения объектов промышленности III -V классов вредности, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– лёгкая промышленность (6.3);

– пищевая промышленность (6.4);

– строительная промышленность (6.6);

- склады (6.9);
- обслуживание автотранспорта (4.9);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- железнодорожный транспорт (7.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- деловое управление (4.1);
- автомобильный транспорт (7.2)
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)
- пищевая промышленность (6.4);
- связь (6.8);
- ветеринарное обслуживание (3.10);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- религиозное использование (3.7);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- здравоохранение (3.4)
- спорт (5.1.)

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

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

минимальный размер земельного участка – 0,01 га

максимальный размер земельного участка – 2,0 га

плотность застройки до 75 %;

минимальная площадь озеленения в пределах границ предприятия – 3 кв.м на одного работающего;

озеленение для предприятий IV, V классов вредности – не менее 60 % площади СЗЗ.

Параметры отступа от красной линии устанавливаются с учетом действующих норм и правил, с учетом реальной сложившейся градостроительной ситуации, архитектурно-планировочных, технологических решений объекта, местных норм градостроительного проектирования.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты) является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Коммунально-складская зона (П2)

Зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обслуживание автотранспорта (4.9);
- железнодорожный транспорт (7.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- деловое управление (4.1);
- автомобильный транспорт (7.2).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- религиозное использование (3.7);
- здравоохранение (3.4)
- спорт (5.1.).

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

- магазины (4.4);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Параметры отступа от красной линии устанавливаются с учетом действующих норм и правил, с учетом реальной сложившейся градостроительной ситуации, архитектурно-планировочных, технологических решений объекта, местных норм градостроительного проектирования.

Участки санитарно-защитных зон не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Зона инженерной инфраструктуры (И)

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- связь (6.8)
- энергетика (6.7);
- трубопроводный транспорт (7.5);

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

- гостиничное обслуживание (4.7);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- обслуживание автотранспорта (4.9);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяются в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", СНиП 2.04.08-87 "Газоснабжение", СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

Размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории.

Инженерные коммуникации (линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения) на территории муниципального образования должны размещаться в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами, за исключением случаев, если отсутствует техническая возможность такого размещения.

Параметры строительства:

Санитарно-защитные зоны объектов инженерной инфраструктуры определяются по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Зона транспортной инфраструктуры (Т)

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор трубопроводов, павильонов на остановочных пунктах пассажирского транспорта), а также территории, подлежащие благоустройству таких сооружений и коммуникаций.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обслуживание автотранспорта (4.9);
- автомобильный транспорт (7.2);
- трубопроводный транспорт (7.5).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

- гостиничное обслуживание (4.7);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

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

минимальный размер земельного участка – 0,001 га;

максимальный размер земельного участка – 15 га.

Предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края, СП42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", СНиП 2.04.08-87 "Газоснабжение", СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

Размещение на территории зоны объектов жилого назначения, объектов образования, объектов здравоохранения не допускается.

Проектирование и строительство инженерных коммуникаций и объектов транспортной инфраструктуры осуществляется в соответствии со схемой территориального планирования Алтайского края, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

Расчетные параметры улиц и проездов, сооружений автомобильного транспорта следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края.

Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (жилого образования, микрорайона, квартала).

Территории зон транспортной инфраструктуры, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемым предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, ремонту зданий, строений, сооружений.

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты) является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1)

Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне, занятой кладбищами, определяется в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле»

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- ритуальная деятельность (12.1);
- религиозное использование (3.7)

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

- магазины (4.4);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Зона специального назначения, связанная с объектами размещения отходов (Сп2)

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);

– специальная деятельность (12.2)

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

– земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Зона рекреационного назначения (Р)

Зоны рекреационного назначения выделены для размещения мест отдыха общего пользования - парков, садов, скверов, а также ветрозащитных насаждений и зелёных насаждений в санитарно-защитной зоне. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– спорт (5.1);

– природно-познавательный туризм (5.2);

– охота и рыбалка (5.3)

– земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

– общее пользование водными объектами (11.1);

– развлечения (4.8). Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– коммунальное обслуживание (3.1);

– магазины (4.4).

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет

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

общий баланс территории парков, скверов составляет:

– зеленые насаждения - 65-75 %;

– аллеи и дороги – 10-15 %;

– площадки – 8-12 %;

- сооружения – 5-7 %.
- минимальные размеры площади:
- садов жилых зон – 3 га;
- скверов – 0,5 га;

Максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края и утвержденной документацией по планировке территории.

Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты) является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне по согласованию с Администрацией Троицкого района.

Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)

Зоны сельскохозяйственного использования включают зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, в т. ч. дачного хозяйства и садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- выращивание зерновых и сельскохозяйственных культур (1.2)
- растениеводство (1.2-1.6)
- скотоводство (1.8)
- пчеловодство (1.12)
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- автомобильный транспорт (7.2).

Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

– растениеводство, сенокосение и выпас скота - минимальный размер земельного участка 1га, максимальный – 70га;

– огородничество - минимальный размер земельного участка 0,03га, максимальный – 0,25га;

– питомники для выращивания растительной продукции - минимальный размер земельного участка 0,1га, максимальный – 5га;

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- скотоводство (1.8);
- птицеводство (1.10);
- пчеловодство (1.12);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- овощеводство (1.3);
- питомники (1.17);
- ведение дачного хозяйства (13.3).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

– минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,15га⁴, максимальная площадь земельного участка – 0,45га⁵;

– животноводство - минимальный размер земельного участка 1га, максимальный – 70га;

– сенокосение и выпас скота - минимальный размер земельного участка 1га, максимальный – 70га;

– пчеловодство - минимальный размер земельного участка 0,03 га или не менее площади земельного участка, выделенного в счёт доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, установленной для данного хозяйства при его реорганизации (приватизации)⁶, максимальный – 0,25га;

– огородничество - минимальный размер земельного участка 0,03га, максимальный – 0,25га;

– садоводство и виноградарство - минимальный размер земельного участка 0,03га, максимальный – 0,15га;

– питомники для выращивания растительной продукции - минимальный размер земельного участка 0,1га, максимальный – 5га;

Территория общего пользования (Топ)

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– магазины (4.4);

– коммунальное обслуживание (3.1);

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет

Зона акваторий (А)

Зона акваторий устанавливается для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– общее пользование водными объектами (11.1);

– рыбоводство (1.13)

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах акваторий устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Лесной фонд (Л)

Использование территорий лесного фонда регламентируется Лесным кодексом РФ (ЛК РФ) от 04.12.2006 N 200-ФЗ.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, за исключением органов государственной власти, органа местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид принимаются в соответствии с федеральными законами.

Председатель комиссии Журавлев В.В.: «Если есть вопросы к докладчику, можно задать их. Вопросов и предложений не поступило.

Председатель комиссии Журавлев В.В.: Подведение итогов обсуждения.

Выступил Журавлев В.В. «Хочу поблагодарить всех участников публичных слушаний. Для окончательного принятия решения вопрос будет поставлен на голосование. Решение на публичных слушаниях принимается большинством голосов от числа зарегистрированных участников слушаний. Выносим на голосование вопрос о принятии проекта «Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Ереминский сельсовет Троицкого района Алтайского края».

Кто «за» - 20

Кто «против» _____

Кто «воздержался» _____

Журавлев В.В.: «Проект «Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования Ереминский сельсовет Троицкого района Алтайского края» принят большинством голосов. Публичные слушания считать оконченными!»

Председатель Журавлев В.В.

Зам. председателя Михайлова С.В.

Секретарь Шушпанова В.П.



¹ Постановление Администрации Троицкого района Алтайского края от 15.07.2010 №453 «Об установлении минимальных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства из земель населенных пунктов, находящихся на территории Троицкого района Алтайского края»

² Постановление Администрации Троицкого района Алтайского края от 06.05.2009 №385 «Об установлении максимальных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства из земель населенных пунктов, находящихся на территории Троицкого района Алтайского края»

³ Там же

⁴ Постановление Администрации Троицкого района Алтайского края от 15.07.2010 №453 «Об установлении минимальных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства из земель населенных пунктов, находящихся на территории Троицкого района Алтайского края»

⁵ Постановление Администрации Троицкого района Алтайского края от 06.05.2009 №385 «Об установлении максимальных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства из земель населенных пунктов, находящихся на территории Троицкого района Алтайского края»

⁶ Закон Алтайского края №8-ЗС от 14.03.2003г «О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения»