

Псковская область

*СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ ОСТРОВСКОГО РАЙОНА*

**РЕШЕНИЕ**

от 15.04.2022 № 374

г. Остров

принято на 60 сессии

Собрания депутатов Островского

района шестого созыва

О внесении изменений в Правила землепользования

и застройки сельского поселения «Горайская волость»

Островского района Псковской области

В соответствии со статьями 24, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом РФ от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», дополнительным соглашением к Соглашению о передаче (приеме) осуществления части полномочий по решению вопросов местного значения между МО «Горайская волость» и МО «Островский район», руководствуясь ст. 28 Устава муниципального образования «Горайская волость», Собрание депутатов Островского района

РЕШИЛО:

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Горайская волость» Островского района Псковской области, утвержденные Решением Собрания депутатов сельского поселения «Горайская волость» № 107 от 06.09.2013 в части изменения Градостроительных регламентов СП «Горайская волость» Островского района Псковской области изложив ст. 29.1, 29.2, 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7, 29.8, 29.9, 29.10, 29.11 «Градостроительные регламенты» в редакции согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

3. Обнародовать настоящее решение на официальном сайте МО «Островский район» в сети Интернет - http://ostrov.reg60.ru/, доске информации Администрации сельского поселения «Горайская волость».

Председатель Собрания депутатов

Островского района А.М. Обризан

Глава Островского района Д.М. Быстров

1. Приложение №1 к решению
2. Собрания депутатов Островского района
3. от 15.04.2022 №374

### Статья 29. Градостроительные регламенты территориальных зон, по основным, вспомогательным и условно разрешённым видам и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции

1. Общие требования, касающиеся видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установлены в статье 14 настоящих Правил застройки.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

3. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Псковской области, Островского района, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

4. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и нормативов Псковской области, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

5. Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

### Статья 29. 1. Зона застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами (Ж-1)

* 1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого  использования | Условно разрешённые  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1); * Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); * Спорт (5.1); * Государственное управление (3.8.1); * Бытовое обслуживание (3.3); * Магазины (4.4); * Коммунальное обслуживание (3.1); * Общественное питание (4.6); * Здравоохранение (3.4); * Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); * Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2); * Благоустройство территории (12.0.2); * Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3); * Осуществление религиозных обрядов (3.7.1) * Коммунальное обслуживание (3.1) | * Блокированная жилая застройка (2.3); * Историко-культурная деятельность (9.3) * Ритуальная деятельность (12.1) | * Парковки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам; * Парковки для постоянного и временного хранения автомобильного транспорта; * Детские игровые площадки; * Площадки для отдыха; * Плоскостные спортивные сооружения; * Хозяйственные площадки; * Площадки для выгула собак; * Скверы; * Бульвары; * Малые архитектурные формы; * Элементы благоустройства; * Скульптурные композиции |

* 1. Объекты инженерной инфраструктуры всегда являются основными видами разрешённого использования в данной зоне.
  2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка для размещения:
2. малоэтажной многоквартирной жилой застройки - из расчёта 0,92 м2 на 1 м2 общей площади жилых помещений;
3. размещения индивидуальных гаражей для автотранспорта – 19 м2;
4. размещения индивидуальных гаражей для мототранспорта – 12 м2.
5. Максимальная площадь земельного участка для размещения:
6. многоквартирного малоэтажного жилого дома - из расчёта 2,84 м2 на 1 м2 общей площади жилых помещений;
7. индивидуальных гаражей – 35 м2.
8. Максимальная этажность малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 3 этажа.
9. Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:
10. объектов общественного питания – 120 м2;
11. объектов розничной торговли – 150 м2.
12. Минимальный процент озелененной территории жилого квартала (микрорайона) - 30%.
13. Коэффициент плотности застройки – 0,4.
14. Коэффициент застройки – 0,2.
15. минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.
    1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-38 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.2. Зона усадебной или сблокированной односемейной индивидуальной застройки (Ж-2)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого  использования | Условно разрешённые  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2); * Для индивидуального жилищного строительства (2.1); * Блокированная жилая застройка (2.3); * Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); * Государственное управление (3.8.1); * Бытовое обслуживание (3.3); * Магазины (4.4); * Коммунальное обслуживание (3.1); * Общественное питание (4.6); * Здравоохранение (3.4); * Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); * Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2); * Благоустройство территории (12.0.2); * Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3); * Осуществление религиозных обрядов (3.7.1) | * Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) * Историко-культурная деятельность (9.3) * Ритуальная деятельность (12.1) | * Парковки для временного хранения автомобильного транспорта; * Детские игровые площадки; * Площадки для отдыха; * Плоскостные спортивные сооружения; * Хозяйственные площадки; * Площадки для выгула собак; * Скверы; * Бульвары; * Малые архитектурные формы; * Элементы благоустройства; * Скульптурные композиции; * Пожарные водоёмы |

2. Объекты инженерной инфраструктуры всегда являются основными видами разрешённого использования в данной зоне.

3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка:

а) приквартирного участка (без площади застройки) в блокированной малоэтажной застройке - 100 м2.

б) приусадебного участка (включая площадь застройки):

- в застройке коттеджного типа – 300 кв.м.;

- в застройке блокированными домами (таун-хаузами) - 400 м2;

- в усадебной застройке – 300 кв.м.

1. Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, из находящихся в муниципальной собственности:

а) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 2,0 га;

б) для садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства - 0,02 га.

1. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, из находящихся в муниципальной собственности:

а) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - 22,0 га;

б) для садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства - 0,15 га.

1. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, - 2,5 га.
2. Максимальная площадь земельного участка для размещения усадебного жилого дама - 1500 м2.
3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка индивидуального жилого дома – 40%, в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями.
4. Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.
5. Минимальные расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа - 15 м.
6. Максимальная площадь помещений:
7. объектов общественного питания – 120 м2;
8. объектов розничной торговли – 150 м2.
9. Минимальная высота индивидуальных жилых домов и объектов малоэтажной жилой застройки – 5 метров.
10. Максимальная высота:
11. индивидуальных жилых домов и объектов малоэтажной жилой застройки – 10 метров;
12. хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 7 м в коньке крыши.
13. Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений допускается только вне зон видимости с территорий публичных пространств.
14. Предельные параметры объектов общественного назначения, расположенных на участке индивидуального жилого дома: общая площадь помещений - до 100 кв. м;
15. Минимальные отступы до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям для индивидуальных жилых домов с участками:
16. от индивидуального жилого дома – 3 метра;
17. от бани, гаража и других построек – 1 метр.
18. Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0, 1 га.
19. Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:
20. одиночных и двойных блоков – 15 метров;
21. групп до 8 блоков – 25 метров;
22. групп свыше 8 блоков - 50 метров.
23. Минимальная площадь застройки сблокированных построек не должна превышать 800 м2.
24. Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев - 5 м.
25. Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям - 6 метров.
26. Требования к ограждению земельных участков:
27. максимальная высота ограждений земельных участков – 1,8 метра;
28. характер ограждения должны быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.

21) минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

22) максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-38 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.3. Зона административного, общественного и коммерческого назначения (ОД)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого  использования | Условно разрешённые  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Государственное управление (3.8.1); * Банковская и страховая деятельность (4.5); * Осуществление религиозных обрядов (3.7.1); * Связь (6.8); * Гостиничное обслуживание (4.7); * Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1); * Развлекательные мероприятия (4.8.1); * Культурное развитие (3.6); * Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1); * Парки культуры и отдыха (3.6.2); * Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2); * Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); * Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2); * Здравоохранение (3.4); * Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); * Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2); * Благоустройство территории (12.0.2); * Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3); * Общественное питание (4.6); * Оказание социальной помощи населению (3.2.2); * Магазины (4.4) * Коммунальное обслуживание (3.1) | * Жилая застройка (2.0); * Для индивидуального жилищного строительства (2.1) * Историко-культурная деятельность (9.3) * Ритуальная деятельность (12.1) | * Площадки для отдыха; * Парковки для временного хранения автомобильного транспорта; * Скверы; * Бульвары; * Малые архитектурные формы * Элементы благоустройства; * Скульптурные композиции; * Хозяйственные площадки |

1. Объекты инженерной инфраструктуры всегда являются основными видами разрешённого использования в данной зоне.
2. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
3. Предельные размеры земельных участков для размещения:
   1. кинотеатров – из расчёта 0,2-0,5 га на объект;
   2. предприятий торговли – 0,1-0,2 га;
   3. рынков – из расчёта: 6 м2 на 1 человека в капитальных зданиях и 2 м2 – на лотках;
   4. бань – из расчёта 0,2-0,4 га на объект;
   5. предприятий связи - 0,07-0,4 га.
   6. отделений банков, операционных касс – по заданию на проектирование;
   7. организаций и учреждений управления – из расчёта 0,2 га на объект;
   8. гостиниц при числе мест гостиницы:
      1. от 25 до 100 мест – 55 м2 на1 место;
      2. от 100 до 500 мест – 30 м2 на 1 место;
   9. вновь строящихся дошкольных образовательных учреждений:
      1. с отдельно стоящим зданием принимается из расчета не менее 45 м2 на 1 место при вместимости до 100 мест, при вместимости свыше 100 мест – не менее 40 м2; встроено-пристроенных – не менее 35 м2 на 1 место.
   10. общеобразовательных школ:
       1. начальной и основной школы – при вместимости от 40 до 650 учащихся – 50 м2 на 1 учащегося;
       2. средней школы, гимназии – при вместимости от 100 до 430 учащихся – 55 м2 на 1 учащегося;
   11. школ-интернатов - площадь участка школы увеличивается на 0,2 га относительно обычного участка;
   12. межшкольного учебно-производственного комбината – 2 га, при устройстве автополигона или трактородрома - 3 га.
   13. внешкольного учреждения - определяется заданием на проектирование;
   14. начального профессионального образования из расчёта:
       1. до 400 мест - 70 кв. м/место;
       2. 400 - 600 - 65 кв. м/место;
       3. 600 - 1000 - 60 кв. м/место.
   15. средних специальных, профессионально-технических учебных заведений из расчёта:
       1. до 300 учащихся - 75 м2 на 1 учащегося;
       2. от 300 до 900 – 65-50 м2 на 1 учащегося;
       3. от 900 до 1600 - 40-30 м2 на 1 учащегося;
   16. поликлиник – 0,3 га;
   17. домов-интернатов (пансионатов) для престарелых и инвалидов – из расчёта 80м2 на 1 место;
   18. детских домов-интернатов для инвалидов, психоневрологических интернатов, учреждений санаторно-курортных, оздоровительных, отдыха и туризма, для иных учреждений здравоохранения и социальной защиты, иных объектов социальной защиты населения – по заданию на проектирование.
4. Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений – 10 метров.
5. Минимальное расстояние от границ земельного участка лечебного учреждения со стационаром до красной линии – 30 метров.
6. Коэффициент застройки – 0,6.
7. Коэффициент плотности застройки – минимальный – 1,0, максимальный – 2,2.
8. Минимальный процент озеленения:
   1. участков детских дошкольных учреждений, школ, техникумов, профтехучилищ, больниц – 50%.

7) предельная высота зданий, сооружений, строений, предельное количество этажей не подлежат установлению.

8) минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-38 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.4. Зона производственных и коммунально-складских объектов (ПК)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого  использования | Условно разрешённые  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Легкая промышленность (6.3); * Склады (6.9); * Научно-производственная деятельность (6.12); * Служебные гаражи (4.9); * Заправка транспортных средств (4.9.1.1); * Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2); * Автомобильные мойки (4.9.1.3); * Ремонт автомобилей (4.9.1.4); * Коммунальное обслуживание (3.1); * Проведение научных исследований (3.9.2); * Автомобилестроительная промышленность (6.2.1); * Бытовое обслуживание (3.3); * Магазины (4.4); * Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | * Общественное питание (4.6); * Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2) * Ритуальная деятельность (12.1) * Историко-культурная деятельность (9.3) | * Зелёные насаждения |

1. Объекты инженерной инфраструктуры всегда являются основными видами разрешённого использования в данной зоне.
2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
3. Минимальные размеры земельных участков:
   1. земельных участков бань - 0,02 га;
   2. прачечных, химчисток – 0,05 га;
   3. станций очистки воды – 1 га.
4. Максимальные размеры земельных участков:
5. земельных участков бань - 0,4 га;
6. прачечных, химчисток – 1 га;
7. станций очистки воды – 24 га.
8. Размеры земельных участков котельных:

| Теплопроизводительность котельных,   Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков   котельных, работающих (га): | |
| --- | --- | --- |
|  | на твердом   топливе | на газо-мазутном  топливе |
| До 5 | 0,7 | 0,7 |
| От 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| Свыше 10 до 50 (свыше 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| Свыше 50 до 100 (свыше 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| Свыше 100 до 200 (свыше 116 до 233) | 3,7 | 3,0 |
| Свыше 200 до 400 (свыше 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

1. Размеры земельных участков газонаполнительных станций, газонаполнительных пунктов и промежуточных складов баллонов, а также расстояния от них до зданий и сооружений различного назначения следует принимать согласно СНиП 42-01-2002.
2. Размеры участков для размещения сооружений систем водоотведения и расстояние от них до жилых и общественных зданий:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Размер участка, м | Расстояние до жилых и  общественных зданий, м |
| Очистные сооружения  поверхностных сточных вод | В зависимости от  производительности и типа сооружений | В соответствии с  [таблицей 7.1.2](consultantplus://offline/ref=98DFF5CACB2C1F879A83CC0ADA887548A5AFD3819C9CE4708722B53F63B0486FFED74EC1194F6B1A475FL) СанПиН  2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| Внутриквартальная  канализационная насосная  станция | 10 x 10 | 20 |
| Эксплуатационные площадки  вокруг шахт тоннельных  коллекторов | 20 x 20 | Не менее 15   (от оси коллекторов) |

1. Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации следует принимать не более указанных в таблице 11 СНиП 2.07.01-89\*.
2. Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации следует принимать в зависимости от грунтовых условий и количества сточных вод, но не более 0,25 га.
3. Расчётные размеры земельных участков:
4. пунктов приёма вторсырья – 0,01 га на объект;
5. складов:

- продовольственных товаров – из расчёта 60м2 на 1000 человек,

- непродовольственных товаров – из расчёта 580 м2 на 1000 человек;

- холодильники распределительные (для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц) - 25 м2 на 1000 человек;

- овощехранилища – из расчёта 380 м2 на 1000 человек;

- строительных материалов, твёрдого топлива – из расчёта 300 м2 на 1000 человек.

1. Расчетные размеры участков для размещения сооружений водоподготовки в зависимости от их производительности:

| Производительность сооружений  водоподготовки, тыс. куб. м/сутки | Размеры земельных  участков, га |
| --- | --- |
| до 0,1 | 0,1 |
| свыше 0,1 до 0,2 | 0,25 |
| свыше 0,2 до 0,4 | 0,4 |
| свыше 0,4 до 0,8 | 1 |
| свыше 0,8 до 12 | 1 - 2 |
| свыше 12 до 32 | 3 |
| свыше 32 до 80 | 4 |
| свыше 80 до 125 | 6 |
| свыше 125 до 250 | 12 |
| свыше 250 до 400 | 18 |
| свыше 400 до 800 | 24 |

1. Максимальный коэффициент застройки:

|  |  |
| --- | --- |
| Виды объектов | Коэффициент застройки земельного участка,  не более (процент) |
| Коммунальные объекты (производство, передача и  распределение электроэнергии, газа, пара и горячей  воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление  сточных вод и отходов) | 60% |
| Складские объекты | 60% |
| Объекты транспорта | 40 % |
| Объекты логистики, проката | 60 % |

1. Минимальные расстояния до красных линий от:
2. приёмных пунктов вторичного сырья – 5 метров;
3. пожарных депо – 10 метров.
4. Площадь участка для стоянки одного автотранспортного средства на автостоянках следует принимать на одно машино-место, кв. м:
5. легковых автомобилей - 25 (22,5);
6. автобусов - 40.
7. Объекты по техническому обслуживанию автомобилей следует проектировать из расчета - один пост на 200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, для объектов:
8. на 5 постов - 0,5 га;
9. на 10 постов - 1,0 га;
10. на 15 постов - 1,5 га.

14) предельная высота зданий, сооружений, строений, предельное количество этажей не подлежат установлению.

15) минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ПК и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-38 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.5. Зона зелёных насаждений общего пользования (Р-1)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого  использования | Условно разрешённые  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Отдых (рекреация) (5.0); * Парки культуры и отдыха (3.6.2); * Площадки для занятий спортом (5.1.3); * Благоустройство территории (12.0.2) * Коммунальное обслуживание (3.1) | * Общественное питание (4.6) * Ритуальная деятельность (12.1) * Историко-культурная деятельность (9.3) | * Хозяйственные площадки |

1. Объекты инженерной инфраструктуры всегда являются основными видами разрешённого использования в данной зоне.
2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
   1. Минимальная площадь озеленения населённого пункта – из расчёта 12 м2 на 1 человека.
3. Минимальная площадь скверов – 0,5 га.
   1. Параметры баланса территории (применительно к элементам планировочной структуры):
4. минимальный процент озеленения – 25%;
5. максимальный процент зданий, строений, сооружений – 65%.

3) предельная высота зданий, сооружений, строений, предельное количество этажей не подлежат установлению.

4) минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-38 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.6. Зона рекреационных объектов (Р-2)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого  использования | Условно разрешённые  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Отдых (рекреация) (5.0); * Спорт (5.1); * Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1); * Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2); * Площадки для занятий спортом (5.1.3); * Спортивные базы (5.1.7); * Коммунальное обслуживание (3.1) | * Общественное питание (4.6); * Магазины (4.4) * Ритуальная деятельность (12.1) * Историко-культурная деятельность (9.3) | * Общественные туалеты; * Пункты проката спортивного инвентаря; * Площадки для отдыха; * Малые архитектурные формы; * Элементы благоустройства; * Скульптурные композиции * Комплексы аттракционов; * Распределительные пункты; * Тепловые сети; * Электрические подстанции; * Линии электропередачи; * Сети водоснабжения и водоотведения; * Котельные; * Остановочные пункты общественного транспорта |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Предельные размеры земельного участка для размещения физкультурно-оздоровительных сооружений и иных рекреационно-спортивных объектов – по заданию на проектирование.
3. предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.
4. предельная высота зданий, сооружений, строений, предельное количество этажей не подлежат установлению.

4) минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-38 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.7. Зона садоводств и дачных хозяйств (СХ-1)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешенного  использования | Условно разрешённые  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Садоводство (1.5); * Ведение садоводства (13.2); * Ведение огородничества (13.1); * Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2); * Коммунальное обслуживание (3.1) | * Магазины (4.4); * Рынки (4.3); * Размещение автомобильных дорог (7.2.1) * Бытовое обслуживание (3.3); * Хранение автотранспорта (2.7.1) * Историко-культурная деятельность (9.3) * Ритуальная деятельность (12.1) | * Площадки для сбора ТБО; * Элементы благоустройства; * Игровые площадки; * Детские площадки; * Спортивные площадки; * Пожарные водоёмы   Земельные участки для строительства и эксплуатации объектов:   * Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения; * Жилые строения, в том числе некапитальные * Здания правления, сторожки; * Специализированные продовольственные магазины; * Неспециализированные продовольственные магазины; * Неспециализированные магазины со смешанным ассортиментом; * Распределительные пункты; * Тепловые сети; * Трансформаторные подстанции; * Линии электропередачи; * Сети водоснабжения; * Сети водоотведения; * Сети газопровода * Котельные; * Остановки общественного транспорта |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Минимальная площадь земельных участков для садоводства, огородничества, дачного строительства – 0,02 га.
3. Максимальная площадь земельных участков С
4. Максимальная высота:
   1. жилых строений, в том числе некапитальных, а также зданий правления, сторожек – 7 метров до конька кровли;
   2. иных объектов – 5 метров до конька кровли.
5. Минимальные расстояния от границы земельного участка:
   1. до стены жилого дома - 3 метра;
   2. до зданий и сооружений общего пользования – 4 метра;
   3. до хозяйственных построек - 1 метр.
6. Минимальные расстояния от жилых строений, в том числе некапитальных:
   1. до красной линии улиц – 5 м.;
   2. до красной линии проездов – 3 м.
7. Минимальные расстояния от хозяйственных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов – 5 м.
8. Максимальная площадь объектов розничной торговли, складов-магазинов – 100 м2.
9. Требования к ограждению дачных участков:
   1. максимальная высота ограждения дачного участка – 1,8 метра;
   2. ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые;
   3. минимальная светопрозрачность – 50%.
10. Нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения устанавливают органы местного самоуправления в порядке, установленном законодательством, с учетом их природных, социально-демографических, национальных и иных особенностей.
11. минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.
12. максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.
13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-38 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.8. Зона территорий сельскохозяйственного использования (СХ-2)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого  использования | Условно разрешённые  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Выпас сельскохозяйственных животных (1.20); * Сенокошение (1.19); * Сельскохозяйственное использование (1.0); * Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15); * Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16) * Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18) * Коммунальное обслуживание (3.1) | * Связь (6.8); * Для индивидуального жилищного строительства (2.1); * Историко-культурная деятельность (9.3) * Ведение садоводства (13.2) * Ритуальная деятельность (12.1) | * Хозяйственные строения и сооружения (сараи, туалеты, бани и т. п.); * Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения; * Водоёмы |

1. Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

3. предельная высота зданий, сооружений, строений, предельное количество этажей не подлежат установлению.

4. минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

5. максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-39 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.9. Зона кладбищ (СН)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешенного  использования | Условно разрешенные  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Ритуальная деятельность (12.1); * Осуществление религиозных обрядов (3.7.1) * Коммунальное обслуживание (3.1) | * Историко-культурная деятельность (9.3) | * Зелёные насаждения; * Малые архитектурные формы; * Элементы благоустройства; * Скульптурные композиции; * Парковки для временного хранения автомобильного транспорта * Временные объекты розничной торговли; * Распределительные пункты; * Тепловые сети; * Линии электропередачи; * Сети водоснабжения и водоотведения; * Остановочные пункты общественного транспорта |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Минимальное расстояние до красной линии от границы участка кладбища традиционного захоронения - 6 метров.
3. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов (ФЗ от 12.01.1996 г. № 8 – ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03).
4. предельная высота зданий, сооружений, строений, предельное количество этажей не подлежат установлению.
5. минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.
6. максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.
7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-39 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.10. Зона земель сельскохозяйственного назначения (ЗС)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого  использования | Условно разрешённые  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16); * Ведение огородничества (13.1); * Ведение садоводства (13.2); * Животноводство (1.7); * Сенокошение (1.19); * Сельскохозяйственное использование (1.0); * Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2); * Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14); * Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15) * Коммунальное обслуживание (3.1) | - Историко-культурная деятельность (9.3)  - Ритуальная деятельность (12.1) | * Детские площадки и площадки для отдыха; * Хозяйственные площадки; * Складские здания и площадки; * Объекты, технологически связанные с основным видом разрешённого использования; * Водные объекты; * Защитные насаждения, предназначенные для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений;   Земельные участки для строительства и эксплуатации объектов:   * Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента, компоста);   - Внутрихозяйственные дороги и инженерные коммуникации.  - Локальные канализационные очистные сооружения;   * Локальные очистные сооружения поверхностного стока; * Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;   - Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни. |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Минимальные размеры образуемых новых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения установлены в размере 2 га.
3. Максимальная удалённость садоводств от границы населённого пункта до ближайшей границы садоводства – 500 метров.
4. Минимальные размеры земельных участков, предоставляемых граждан в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства – 0,03 га.
5. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых граждан в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства – 2 га.
6. Иные параметры устанавливаются нормативами градостроительного проектирования Псковской области, иным региональным и федеральным законодательством об обороте земель сельскохозяйственного назначения.
7. предельная высота зданий, сооружений, строений, предельное количество этажей не подлежат установлению.
8. минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.
9. максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.
10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ЗС и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-38 настоящих Правил застройки.

### Статья 29.11. Зона земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (ЗП)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешенного  использования | Условно разрешенные  виды использования | Вспомогательные виды  использования |
| --- | --- | --- |
| * Тяжелая промышленность (6.2); * Легкая промышленность (6.3); * Фармацевтическая промышленность (6.3.1); * Пищевая промышленность (6.4); * Нефтехимическая промышленность (6.5); * Строительная промышленность (6.6); * Энергетика (6.7); * Атомная энергетика (6.7.1); * Обеспечение космической деятельности (6.10); * Транспорт (7.0); * Железнодорожный транспорт (7.1); * Автомобильный транспорт (7.2); * Размещение автомобильных дорог (7.2.1); * Водный транспорт (7.3); * Воздушный транспорт (7.4); * Внеуличный транспорт (7.6); * Объекты дорожного сервиса (4.9.1); * Обеспечение вооруженных сил (8.1); * Специальная деятельность (12.2); * Ритуальная деятельность (12.1); * Коммунальное обслуживание (3.1) | * Историко-культурная деятельность (9.3) | * Не установлены |

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. Размеры земельных участков, предоставляемых для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией. Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.
3. [Правила](http://www.consultant.ru/document/cons_s_676DFB835DD9FADB2C0743D3DC2176624D49DC2440B9128D96D1C95ED5ED0469/) определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации.
4. Нормы отвода земельных полос, размеры земельных участков, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, порядок их использования, включая особенности хозяйственной, промысловой и иной деятельности, определяются законодательством Российской Федерации.

Минимальный отступ от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

4) предельная высота зданий, сооружений, строений, предельное количество этажей не подлежат установлению.

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ЗП и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 31-39 настоящих Правил застройки.

Пояснительная записка

к проектам решения Собрания депутатов Островского района:

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Островская волость» Островского района Псковской области»

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Горайская волость» Островского района Псковской области»

На утверждение вносятся проекты решения Собрания депутатов Островского района: «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Островская волость» Островского района Псковской области»

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Горайская волость» Островского района Псковской области»

В соответствии со статьями 31, 32, 33, п.1 части 3 статьи 8,1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Псковской области от 26 декабря 2014 № 1469-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Псковской области и органами государственной власти Псковской области», в целях создания условий для устойчивого развития территории, планировки территории сельских поселений Островского района Псковской области, сохранения окружающей среды, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

**Изменение в правила землепользования и застройки сельского поселения «Островская волость» Островского района Псковской области:**

Дополнить Правила землепользования и застройки сельского поселения «Островская волость» Островского района Псковской области» в части изменения Градостроительных регламентов СП «Островская волость» Островского района Псковской области в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов, а именно статьи 29.1, 29.2, 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7, 29.8, 29.9

В раздел «Основные виды разрешенного использования» дополнить видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание (3.1)»

В разделе «Условно разрешенные виды использования» дополнить виды разрешенного использования «Историко-культурная деятельность (9.3); Ритуальная деятельность (12.1)».

**Изменение в правила землепользования и застройки сельского поселения «Горайская волость» Островского района Псковской области:**

Дополнить Правила землепользования и застройки сельского поселения «Горайская волость» Островского района Псковской области» в части изменения Градостроительных регламентов СП «Горайская волость» Островского района Псковской области в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов, а именно статьи 29.1, 29.2, 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7, 29.8, 29.9, 29.10, 29,11

В раздел «Основные виды разрешенного использования» дополнить видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание (3.1)»

В разделе «Условно разрешенные виды использования» дополнить виды разрешенного использования «Историко-культурная деятельность (9.3); Ритуальная деятельность (12.1)»

СПИСОК

лиц, приглашенных для рассмотрения проектов решения Собрания депутатов Островского района:

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Островская волость» Островского района Псковской области»

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Горайская волость» Островского района Псковской области»

На сессию Собрания депутатов Островского района для рассмотрения проектов решения приглашаются:

Глава сельского поселения «Островская волость» - Ф.С. Дробышев;

Глава сельского поселения «Горайская волость» - А.В. Цыганков;

Руководители комитетов, отделов Администрации Островского района;

Докладчик - председатель комитета по градостроительству, дорожному и жилищно-коммунальному хозяйству Администрации Островского района Анна Александровна Николаева.

Председатель комитета по

градостроительству, дорожному

и жилищно-коммунальному хозяйству А.А. Николаева