

## ПРИЛОЖЕНИЕ

к постановлению администрации  
муниципального образования  
Тбилисский район  
от 20.02.2016 № 144

### проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки Песчаного сельского поселения Тбилисского района»

Внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки Песчаного сельского поселения Тбилисского района (далее - Правила), утвержденные решением Совета Песчаного сельского поселения Тбилисского района от 17 декабря 2013 года № 506:

1. В статье 19 главы 3 части II внести следующие изменения:

1) в пункте 3 подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) Индивидуальные (одноквартирные) жилые дома (в том числе одноэтажные, с мансардами, двухэтажные и трехэтажные) с ограниченным правом содержания домашнего скота и птицы; для ведения личного подсобного хозяйства»;

2) подпункт 1,2 пункта 6 изложить в следующей редакции:

«1) минимальная площадь земельных участков:

индивидуальные (одноквартирные) жилые дома (в том числе одноэтажные, с мансардами, двухэтажные и трехэтажные) с ограниченным правом содержания домашнего скота и птицы, приусадебный участок личного подсобного хозяйства - 300 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования в соответствии со статьей 6 частью II настоящих Правил»;

«2) максимальная площадь земельных участков:

для индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (в том числе одноэтажных, с мансардами, двухэтажных и трехэтажных) с ограниченным правом содержания домашнего скота и птицы, приусадебных участков личного подсобного хозяйства - 5000 квадратных метров;

для блокированных односемейных жилых домов - 1000 квадратных метров;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования - не нормируется.»

3) пункт 6 дополнить подпунктом 17 следующего содержания:

«17) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40»;

2. Статью 20 главы 3 части II дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Установить, что применительно к зоне развития жилой застройки применяются положения статьи 19 настоящих Правил в части, не

противоречащей настоящей статье.»

3. В статье 21 главы 3 части II пункт 6 изложить в новой редакции :

«6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество надземных этажей - не более 3 этажей;

высота - не более 15 м;

озеленение не менее 10%;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование или в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

максимальный процент застройки участка - 70%;

минимальные отступы от границ участка - 3 м от общественных и коммерческих зданий, 0 м для объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке, с учетом соблюдения требований технических регламентов; минимальный отступ от красной линии - в соответствии с проектом планировки, градостроительным планом земельного участка;

размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления, при условии размещения элементов здания (отмостка, крыльца, пандусы, пороги и др.) в пределах границ земельного участка.»

4. В статье 22 главы 3 части II пункт 6 изложить в новой редакции:

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

максимальное количество надземных этажей - не более 3-х этажей;

высота не более 15 метров;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется согласно приложению Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских сельских поселений», нормативов градостроительного проектирования Песчаного сельского поселения,

запрещается перефилирование объектов;

основное строение должно располагаться:

от красной линии улиц - не менее чем на 5 м,

от красной линии проездов - не менее чем на 3 м,

от границ соседнего участка - не менее чем 3;

расстояние от границ соседнего участка до:

стволов высокорослых деревьев - 4 м,



минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011, Приложение В) и вида разрешённого использования объекта капитального строительства; озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий V класса не менее 60 % площади; размещение объектов капитального строительства производится с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.».

7. В статье 25 главы 3 части II пункт 5 изложить в новой редакции:

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

максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей, максимальная высота этажа – не более 6 м;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка должна соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации; минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м;

отступ от границ смежных земельных участков – 3 м., с учетом требований технических регламентов;

максимальный процент застройки определяется с учётом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011, Приложение В) и вида разрешённого использования объекта капитального строительства;

озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий IV класса не менее 60 % площади;

размещение объектов капитального строительства производится с учетом выполнения требований СанПиН 2.2.1/1200-03.».

8. В статье 26 главы 3 части II пункт 6 изложить в новой редакции:

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

максимальное количество надземных этажей - не более 3 этажей; максимальная высота - не более 15 м;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка должна соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации; минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м, с учетом требований технических регламентов;

максимальный процент застройки определяется с учётом норматива минимальной плотности застройки (СП 18.13330.2011, Приложение В) и вида

стволов среднерослых деревьев - 2 м, до кустарников - 1 м.

размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления;

коэффициент застройки территории - не более 40% от площади земельного участка;

коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка».

5. В статье 23 главы 3 части II пункт 6 изложить в новой редакции:

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

максимальное количество надземных этажей - не более 3 этажей;

высота - не более 15 м;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемая для зданий зоны объектов образования, определяется согласно приложению Ж СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских сельских поселений»;

максимальный процент застройки участка - определяется в соответствии с СП 42.13330.2011;

коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка»;

минимальные отступы от границ участка - 5 м, от красной линии - 10 м, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления».

6. В статье 24 главы 3 части II пункт 5 изложить в новой редакции:

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

максимальное количество надземных этажей - не более 2 этажей, высота - не более 12 м;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка должна соответствовать требованиям СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий», СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», технических регламентов, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации; минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 12 м; минимальный отступ от границ смежных земельных участков - 3 м., с учетом требований технических регламентов;

максимальный процент застройки определяется с учётом норматива



разрешённого использования объекта капитального строительства; озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий II и III класса не менее 50 % площади; запрещается на территории предприятий и в пределах их санитарно-защитных зон размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50-100м».

9. В статью 28 главы 3 части II в пункте 3 внести следующие изменения: в подпункте 1 слова «Базы отдыха, туристические базы» заменить словами «Парки, скверы, бульвары, лесопарки, лесные массивы и иные зеленые насаждения»; исключить подпункты 2, 3, 4, 5, 6, 9; дополнить подпунктами 12, 13 следующего содержания: «12. Общественные туалеты»; «13. Лоточная торговля».

10. В статье 29 главы 3 части II пункт 5 изложить в новой редакции: «5. Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

максимальное количество надземных этажей - не более 2 этажей; высота - не более 15 м;

озеленение не менее 10%;

минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для объектов физкультуры и спорта, определяется по заданию на проектирование, в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских сельских поселений»; максимальный процент застройки участка - определяется по заданию на проектирование;

минимальный отступ строений от красной линии определяется по заданию на проектирование, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченным органами местного самоуправления.»

11. В статье 30 главы 3 части II пункт 3 изложить в новой редакции:

«3. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Кладбища традиционного захоронения
2.	Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции
3.	Объекты охраны общественного порядка

**Основные виды разрешенного использования**

4.	Торговые объекты, в которых реализуются товары, сопутствующие отправлению ритуальных услуг
5.	Объекты религиозного назначения
6.	Мастерские по изготовлению надгробий и памятников
7.	Крематории
8.	Культовые объекты

**Условно разрешенные виды использования**

пункт 6 изложить в следующей редакции:

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

минимальная/максимальная площадь земельного участка - 50/100000 кв.м;

минимальный отступ от границы кладбища до жилой застройки - 50 м;

размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами;

максимальное количество надземных этажей для объектов - не более 1 этажа;

максимальная высота - до 6 м., высота этажа - до 3 м;

максимальная высота объектов религиозного назначения - до 17 м».

12. В статье 31 главы 3 части II пункт 5 изложить в новой редакции:

«5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства:

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 процентов площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50 процентов - не менее 10 процентов площади предприятий».

13. В статье 34 главы 3 части пункт 3 изложить в новой редакции:

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства
	<b>Основные виды разрешенного использования</b>

1.	Пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения
2.	Садоводство
3.	Личное подсобное хозяйство

14. В карте градостроительного зонирования Песчаного сельского поселения в связи с несоответствием генеральному плану Песчаного сельского поселения:

изменить зону (ОД) «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» на зону (Ж-1) «Индивидуальные (одноквартирные) жилые дома (в том числе одноэтажные, с мансардами, двухэтажные и трехэтажные) с ограниченным правом содержания домашнего скота и птицы, приусадебный участок личного подсобного хозяйства), расположенные:

хут. Песчаный, квартал между ул. Советская, ул. Октябрьская, ул. Гагарина, ул. Горького, площадь - 49270 кв.м.;

хут. Песчаный, квартал между ул. Горького, ул. Советская, ул. Красная, ул. Октябрьская, площадь - 66700 кв.м.;

хут. Песчаный, квартал между ул. Красная, ул. Октябрьская, площадь - 17000 кв.м.;

хут. Песчаный, квартал между ул. Гагарина, ул. Октябрьская, ул. Горького, ул. Первомайская, площадь - 61650 кв.м.;

хут. Песчаный, квартал между ул. Горького, ул. Октябрьская, ул. Красная, ул. Первомайская, площадь 55340 кв.м.;

хут. Песчаный, квартал между ул. Красная, ул. Октябрьская, ул. Мира, ул. Первомайская, площадь - 48700 кв.м.;

хут. Песчаный, квартал между ул. Мира, ул. Первомайская, ул. Упорная, ул. Строительная, площадь - 16500 кв.м.

Заместитель главы муниципального образования Тбилисский район, начальник управления по ЖКХ, строительству, архитектуре



V.S. Cheredin