

ПРОТОКОЛ публичных слушаний

с. Хайрюзовка

11.12.2015г.

Зарегистрировано
участников слушаний – 21.

Зам. председателя - Михайлова С.В.
Секретарь – Шушпанова В.П.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Обсуждение проекта «Правила землепользования и застройки муниципального образования Хайрюзовский 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 выступила Начальник Управления по архитектуре, строительству, ЖКХ и транспорту Администрации Троицкого района Михайлова С.В.

«Уважаемые участники слушаний! Администрацией Хайрюзовского сельсовета 12 ноября 2012г. был заключен контракт на выполнение работ по разработке проекта «Правила землепользования и застройки муниципального образования Хайрюзовский сельсовет Троицкого района Алтайского края».

На основании распоряжения Администрации Троицкого района от 07.10.2015г. №103-р было назначено проведение публичных слушаний по вопросу обсуждения проекта Правила землепользования и застройки на 11 декабря 2015 г. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний было размещено в газете «На земле Троицкой», на сайте Администрации Троицкого района, в сети Интернет, на стендах Боровлянского сельсовета.

Сегодня, 11 декабря 2015 года проводятся публичные слушания по обсуждению данного проекта.

«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 Боровлянского 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.

Виды территориальных зон

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ и функциональным зонированием Генерального плана муниципального образования Троицкий сельсовет.

На Картах градостроительного зонирования муниципального образования Троицкий сельсовет устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- Зона застройки индивидуальными 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 территорий Боровлянского сельсовета

На карте градостроительного зонирования настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- 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.

Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Алтайского края, законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров градообразующих объектов.

Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и эксплуатации объектов капитального строительства.

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.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

3) условно разрешенные виды использования.

3) виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

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 муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, 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, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков;

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) минимальный процент озеленения;

6) иные показатели.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально к каждой территориальной зоне.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования

Зона застройки индивидуальными 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:

- малоэтажная жилая застройка (2.1);
- малоэтажная блокированная жилая застройка (2.3);
- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2);
- обслуживание жилой застройки (2.7);
- образование и просвещение (детские ясли, детские сады и иные учреждения дошкольного образования; школы, лицеи, гимназии) (3.5);

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- передвижное жильё (2.4);
- религиозное использование (3.7);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- магазины (4.4);
- культурное развитие (3.6);
- спорт (5.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- ветеринарное обслуживание без постоянного содержания животных (3.10)
- деловое управление – (4.1);
- обслуживание автотранспорта – (4.9).

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- сельскохозяйственное использование (1.0 (1.1.-1.18))
- коммунальное обслуживание (3.1);
- общее пользование территории (12.0).

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

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в аренду или собственность из находящихся в муниципальной собственности земель МО Троицкий район для ведения личного подсобного хозяйства и для индивидуального жилищного строительства в соответствии с решениями Собрания Депутатов Троицкого района.

– минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 0,05га, максимальная площадь земельного участка – 0,15га¹;

– минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 0,15га, максимальная площадь земельного участка – 0,45га²;

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

¹ Постановление Администрации Троицкого района Алтайского края №385 от 6.05.2009 «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»

² Там же

– 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 – 2м;

–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. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее: одиночные или двойные - 10 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 при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район Алтайского края, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 №810.

– Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)

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);
- торговые центры (4.2);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- историческая (9.3)

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- малоэтажная жилая застройка (2.1);
- малоэтажная блокированная жилая застройка (2.3);
- среднеэтажная жилая застройка (2.5)
- автомобильный транспорт (7.2)
- обслуживание автотранспорта (4.9);

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

- общее пользование территории (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.

10. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район Алтайского края, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 №810.

11. Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

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);
- объекты бытового обслуживания (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);
- бытовое обслуживание (3.3);
- 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);
- общее пользование территории (12.0).

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;
- максимальный размер земельного участка – 20 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 при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район Алтайского края, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 №810.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

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);
- общее пользование территории (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);
- общее пользование территории (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);
- водный транспорт (7.3);
- 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);
- общее пользование территории (12.0)

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

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 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 при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район Алтайского края, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 №810.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

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);
- общее пользование территории (12.0).

Статья 1. 4.4.8 Зона специального назначения, связанная с объектами размещения отходов (Сп2)

- коммунальное обслуживание (3.1);
- специальная (12.2)

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

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

- общее пользование территории (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)
- общее пользование территории (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 при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Троицкий район, утвержденной Постановлением Администрации Троицкого района Алтайского края от 05.11.2014 № 810.

Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии с утвержденной Администрацией Троицкого района схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

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)
- 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);
- общее пользование территории (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;

- огородничество³ - 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).

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

Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общее пользование территории (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 – 0,15га, максимальная площадь земельного участка – 0,45га⁴;
- 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)⁵, максимальный – 0,25га;
- огородничество - минимальный размер земельного участка 0,03га, максимальный – 0,25га;
- садоводство и виноградарство⁶ - 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:

- общее пользование территории (12.0)

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

³ Закон Алтайского края №147-ЗС от 29.12.2006г «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения садоводства и огородничества»

⁴ Постановление Администрации Троицкого района Алтайского края №385 от 6.05.2009 «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»

⁵ Закон Алтайского края №8-ЗС от 14.03.2003г «О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения»

⁶ Закон Алтайского края №147-ЗС от 29.12.2006г

- 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:

- общее пользование территории (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.

Лесной фонд (Л)

Использование территорий лесного фонда регулируется Лесным кодексом РФ.

Градостроительные регламенты для земель, покрытых поверхностными водами, не устанавливаются.

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.

Заместитель председателя комиссии Михайлова С.В.: «Если есть вопросы можно задать их: Вопросы и предложений не поступило.

Заместитель председателя комиссии Михайлова С.В.:

Подведение итогов обсуждения. Выступила Михайлова С.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 муниципального образования Хайрюзовский сельсовет Троицкого района Алтайского края».

Кто «за» - 21

Кто «против» нет

Кто «воздержался» нет

Михайлова С.В. проект «Правила землепользования и застройки муниципального образования Хайрюзовский сельсовет Троицкого района Алтайского края»

Зам. председателя



Михайлова С.В.

Секретарь



Шушпанова В.П.