

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ О ВНЕСЕНИИ**  
**ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА**  
**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВЫСОКОВО**  
**РАМЕШКОВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**ПУТЕМ ИЗЛОЖЕНИЯ ЕГО В НОВОЙ РЕДАКЦИИ**

Публичные слушания назначены постановлением администрации сельского поселения Высоково от 25 мая 2018 года №54 «О проведении публичных слушаний по вопросу: О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции».

Информирование общественности:

Извещение о начале процедуры согласования о внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки было опубликовано в районной газете «Родная земля» от 8 июня 2018 года № 25 (11537), размещено на официальном сайте МО Тверской области «Рамешковский район» [admrameshki@mail.ru](mailto:admrameshki@mail.ru)

- Выставка-экспозиция демонстрационных материалов проекта о внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции» размещалась в администрации сельского поселения Высоково по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9, в рабочие дни в период с 26.05.2018 по 01.08.2018 года с 8.00 по 17.00 часов

Даты проведения публичных слушаний 01, 02., 03, 06, 07 августа 2018 года

№ п/п	Наименование населенного пункта	Место проведения	Дата проведения	Время проведения
1	д. Борутино	у дома 38	01.08.	9.00
2	д. Сидорово	у дома 12	01.08.	10.00
3	д. Новое	у дома 10	01.08.	11.00
4	д. Колодово	у дома 4	01.08.	12.00
5	д. Гнездилово	у дома 26	01.08.	14.00
6	д. Далеки	у дома 5	02.08	9.00
7	д. Денесьево	у дома 34	02.08	10.00
8	д. Горка	у дома 16	02.08	11.00
9	д. Мощеново	у дома 14 ул. А.С. Смирнова	02.08	14.00
10	д. Лощино	у дома 27	02.08	15.00
11	д. Пальцево	у дома 17	02.08	16.
12	д. Высоково	д. Высоково ул. Центральная д.1а ИДЦ	01.08	17.00
13	д. Агафониha	у дома 5	03.08	9.00
14	д. Цепелиха	у дома 5	03.08	10.00
15	д. Могилки	у дома 4	03.08	11.00
16	д. Боброво	у дома 4	03.08	14.00
17	д. Григорково	у дома 5	03.08	15.00
18	д. Ловцово	у дома 1	03.08	16.00
19	д. Новый Камень	у дома 1	07.08	11.00
20	д. Пески	у дома 1	07.08	12.00
21	д. Бережок	у дома 1	07.08	10.00
22	д. Раменье	у дома 6	06.08	16.00
23	д. Сельково	у дома 1	06.08	9.00
24	д. Лахино	Раменский переулок у дома 4	06.08	10.00
25	д. Вересково	у дома 14	06.08	11.00



26	с. Замытье	с. Замытье ул. Пролетарская д.1 МУК - филиал Замытского СДК	06.08	14.00
27	д. Красное		-	-

Председатель публичных слушаний - Соколова В.А.- Глава сельского поселения Высоково.

Секретарь публичных слушаний – Клопкова М.И. заместитель главы администрации сельского поселения.

Количество участников: 194 человека

Публичные слушания проведены в соответствии с действующим законодательством. Составлены и утверждены протоколы публичных слушаний по обсуждаемому вопросу и итоговые документы. Рассмотрев проект о внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции, представленные материалы на публичных слушаниях делается следующее

#### Заключение:

1. Признать публичные слушания по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» состоявшимися.

2. Поддержать проект «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» в целом.

3. Главе сельского поселения Высоково принять решение о направлении проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», в Совет депутатов сельского поселения для утверждения.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», обнародовать путем размещения информационного бюллетеня с текстом заключения в центре по обнародованию НПА в администрации сельского поселения, на центральной площади д. Высоково, в местах обеспечивающих возможность ознакомления с ними граждан, опубликовать итоговый документ по публичным слушаниям и заключение на сайте муниципального образования «Рамешковский район» в разделе сельское поселение Высоково

Председатель:  
Секретарь:



В.А.Соколова  
М.И. Клопкова



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВЫСОКОВО  
РАМЕШКОВСКИЙ РАЙОН  
ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**РЕШЕНИЕ**

д. Высоково

20.08. 2018

№ 245

**О внесении изменений дополнении в решение Совета депутатов сельского поселения Высоково № 59 от 07.10.2014 года «Об утверждении Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции решения Совета депутатов сельского поселения Высоково №128 от 24.12.2015 путем изложения его в новой редакции**

В соответствии со ст.ст.14; 28 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, а также учитывая результаты публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» путем изложения его в новой редакции, Совет депутатов сельского поселения Высоково

**РЕШИЛ:**

1. Внести изменения и дополнения в решение Совета депутатов сельского поселения Высоково № 59 от 07.10.2014 года «Об утверждении Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции решения Совета депутатов сельского поселения Высоково №128 от 24.12.2015 путем изложения его в новой редакции
2. Настоящее решение обнародовать на стендах для обнародования муниципальных правовых актов муниципального образования по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 (здание администрации сельского поселения Высоково), центральной площади д. Высоково и на официальном сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково.
3. Настоящее решение вступает в силу со дня обнародования.

Глава сельского поселения Высоково:



В..А.Соколова



Приложение № 1 решения  
Совета депутатов сельского поселения Высоково  
№245 от 20.08.2018 года



**Кадастровое бюро**

группа компаний

**ООО «Тверское Кадастровое Бюро»**

**Внесение изменений и дополнений в  
правила землепользования и застройки**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВЫСОКОВО  
РАМЕШКОВСКОГО РАЙОНА ТВЕРСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

**путем изложения его в новой редакции**

## **ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 01**

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Борутино, у дома №38

Дата проведения: 01 августа 2018 года.

Время проведения: 9 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний -16 .**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.



За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.1. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

**1.3. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):** Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.



Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
1	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
2	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
3	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
4	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
5	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
6	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
7	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
8	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
9	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

#### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось - 16 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 16, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д. Борутино сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 02

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Сидорово у дома № 12

Дата проведения: 01 августа 2018 года.

Время проведения: 10 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 8.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.



Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.2. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.3. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.



Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
10	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
11	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
12	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
13	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
14	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
15	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
16	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
17	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
18	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 8 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 8, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Сидорово сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 03

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Новое у дома № 10

Дата проведения: 01 августа 2018 года.

Время проведения: 11 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 4.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.



Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.4. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.5. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
19	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
20	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
21	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
22	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
23	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
24	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
25	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
26	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
27	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

#### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 4 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 4, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Новое сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 04

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Колодово у дома № 4

Дата проведения: 01 августа 2018 года.

Время проведения: 12 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 11.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.6. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.7. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.



В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
28	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
29	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
30	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
31	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
32	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
33	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
34	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
35	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
36	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 11 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 11, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Колодово сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопова

## **ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 05**

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Гнездилово у дома № 26

Дата проведения: 01 августа 2018 года.

Время проведения: 14 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 4.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.



Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.8. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.9. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
37	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
38	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
39	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
40	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
41	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
42	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
43	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
44	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
45	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

#### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 4 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 4, против нет , воздержались 0 , не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Гнездилово сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова



## **ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 06**

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Высоково, ул.Центральная, д. 1а ИДЦ

Дата проведения: 01 августа 2018 года.

Время проведения: 17 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний -11.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.10. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.11. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
46	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
47	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
48	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
49	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
50	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
51	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
52	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
53	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
54	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось - 11 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 11, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д. Высоково сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 07

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Далеки у дома №5

Дата проведения: 02 августа 2018 года.

Время проведения: 09 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 15.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.12. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.13. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
55	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
56	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
57	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
58	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
59	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
60	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
61	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
62	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
63	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось - 15 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 15, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д. Далеки сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 08

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Денесьево у дома № 24

Дата проведения: 02 августа 2018 года.

Время проведения: 10 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 12.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.14. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.15. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
64	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
65	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
66	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
67	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
68	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
69	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
70	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
71	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
72	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

#### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 12 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 12, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Денесьево сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 09

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Горка у дома № 16

Дата проведения: 02 августа 2018 года.

Время проведения: 11 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 8.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.16. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.17. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
73	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
74	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
75	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
76	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
77	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
78	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
79	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
80	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
81	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 8 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 8, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д. Горка сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 10

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Мощеново, ул. А.С.Смирнова, у дома №14

Дата проведения: 02 августа 2018 года.

Время проведения: 14 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний -13.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.18. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.19. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
82	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
83	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
84	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
85	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
86	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
87	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
88	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
89	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
90	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось - 13 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 13, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д. Мощеново сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 11

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Лощино у дома № 27

Дата проведения: 02 августа 2018 года.

Время проведения: 15 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 2.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.20. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.21. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
91	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
92	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
93	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
94	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
95	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
96	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
97	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
98	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
99	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось - 2 участника публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 2, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Лоцино сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 12

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Пальцево у дома №17

Дата проведения: 02 августа 2018 года.

Время проведения: 16 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний -2.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.22. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.23. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
100	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
101	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
102	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
103	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
104	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
105	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
106	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
107	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
108	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось - 2 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 2, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д. Пальцево сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 13

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Агафониха у дома № 5

Дата проведения: 03 августа 2018 года.

Время проведения: 09 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 9.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.24. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.25. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
109	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
110	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
111	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
112	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
113	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
114	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
115	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
116	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
117	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 9 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 9, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Агафониха сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 14

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Цепелиха у дома № 5

Дата проведения: 03 августа 2018 года.

Время проведения: 10 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 1.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.26. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.27. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
118	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
119	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
120	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
121	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
122	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
123	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
124	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
125	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
126	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:



1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 1 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 1, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Цепелиха сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 15

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Могилки у дома № 4

Дата проведения: 03 августа 2018 года.

Время проведения: 11 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний -4.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.28. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.29. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
127	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
128	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
129	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
130	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
131	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
132	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
133	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
134	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
135	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось - 4 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 4, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д. Могилки сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова



## **ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 16**

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Боброво у дома № 4

Дата проведения: 03 августа 2018 года.

Время проведения: 14 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 8.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.30. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.31. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
136	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
137	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
138	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
139	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
140	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
141	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
142	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
143	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
144	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

#### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось - 8 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 8, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Боброво сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## **ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 17**

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Григорково у дома №5

Дата проведения: 03 августа 2018 года.

Время проведения: 15 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна.**

**Председатель: Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний нет.**

Выступила ведущая публичных слушаний Соколова В.А. **На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции» местные жители

В связи с тем, что население д.Григорково не пришли на публичные слушания, предложений и замечаний от жителей деревни в оргкомитет по подготовке и проведению публичных слушаний не поступило.

Оргкомитет РЕШИЛ: Предложений и замечаний от жителей деревни Григорково по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции - нет.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова



## **ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 18**

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Ловцово у дома №1

Дата проведения: 03 августа 2018 года.

Время проведения: 16 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 6.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.32. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.33. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
145	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
146	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
147	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
148	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
149	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
150	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
151	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
152	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
153	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось - 6 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 6, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д. Ловцово сельского поселения Высоково

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 19

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Сельково у дома № 1

Дата проведения: 06 августа 2018 года.

Время проведения: 09 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 7.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.



Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.34. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.35. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
154	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
155	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
156	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
157	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
158	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
159	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
160	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
161	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
162	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 7 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 7, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Сельково сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 20

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д.Лахино, Раменский переулок у дома № 4

Дата проведения: 06 августа 2018 года.

Время проведения: 10 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 14.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.



За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.36. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.37. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
163	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
164	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
165	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
166	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
167	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
168	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
169	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
170	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
171	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопрос:** Почему идет строительство домов в водоохранной зоне в д. Лахино. Мы против, нельзя будет к реке свободно подойти.

**Соколова В.А.** Согласно п. 6 ст. 6 ВК РФ Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров. Поэтому строительство дома в границах береговой линии водного объекта общего пользования не допускается. Она общая для всех жителей. Свободный доступ к водным объектам обязательно должен быть соблюден.

В правилах ПЗЗ имеется статья 38 Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр,

осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В пункте 14 ст. 38 В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов

#### **Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – **14** участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта **«О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»** за основу.

За **14**, против **нет** , воздержались **0** , не голосовали **0**

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту **«О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»** заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Лахино сельского поселения Высоково,

#### **РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 21

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д.Вересково, у дома № 14

Дата проведения: 06 августа 2018 года.

Время проведения: 11 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 6.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.



За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.38. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.39. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
172	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
173	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
174	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
175	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
176	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
177	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
178	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
179	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
180	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 6 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 6, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Вересково сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 22

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: с.Замытье, ул.Пролетарская, д.1, МУК – филиал Замытского СДК

Дата проведения: 06 августа 2018 года.

Время проведения: 14 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 9.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопкова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.40. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.41. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.



В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
181	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
182	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
183	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
184	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
185	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
186	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
187	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
188	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
189	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

#### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 9 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 9, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения с.Замытье сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 23

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Бережок, у дома № 1

Дата проведения: 07 августа 2018 года.

Время проведения: 10 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 3.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции» следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.42. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.43. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.



Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
190	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
191	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
192	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
193	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
194	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
195	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
196	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
197	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
198	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 3 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 3, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Бережок сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 24

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Новый Камень у дома №1

Дата проведения: 07 августа 2018 года.

Время проведения: 11 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна.**

Выступила ведущая публичных слушаний Соколова В.А. **На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции » местные жители

В связи с тем, что население д. Новый Камень не пришли на публичные слушания, предложений и замечаний от жителей деревни в оргкомитет по подготовке и проведению публичных слушаний не поступило. Оргкомитет РЕШИЛ: Предложений и замечаний от жителей деревни Новый Камень по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции - нет.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 25

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д. Пески у дома №1

Дата проведения: 07 августа 2018 года.

Время проведения: 12 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна.**

**Председатель: Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний нет.**

**Выступила ведущая публичных слушаний Соколова В.А. На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции» местные жители

В связи с тем, что население д.Пески не пришли на публичные слушания, предложений и замечаний от жителей деревни в оргкомитет по подготовке и проведению публичных слушаний не поступило.

Оргкомитет РЕШИЛ: Предложений и замечаний от жителей деревни Пески по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции - нет.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 26

**по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

Место проведения: д.Раменье, у дома № 6

Дата проведения: 06 августа 2018 года.

Время проведения: 16 ч. 00 мин.

Публичные слушания открывает председатель публичных слушаний – **Соколова Валентина Алексеевна**.

### **Председатель:**

Приветствуем Вас на публичных слушаниях по Проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»

Публичные слушания проводятся в соответствии со ст.ст.8; 39 Градостроительного Кодекса РФ, Уставом сельского поселения Высоково, руководствуясь положением о проведении публичных слушаний №30 от 23.01.2014 года, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлениями администрации сельского поселения Высоково №05 от 15.01.2014 «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Сельское поселение Высоково Рамешковского района Тверской области», № 63 от 17.06.2014 года «Об утверждении комиссии сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области» в редакции постановления администрации поселения №50 от 22.05.2018 года, Решением Совета депутатов сельского поселения Высоково № 242 от 18.07. 2018 года «Об утверждении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции», постановлением администрации сельского поселения №54 от 25.05.2018 год «О проведении публичных слушаний по вопросу: «О внесении изменений и дополнений в Проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области»

**- Согласно листа регистрации на момент начала публичных слушаний зарегистрировалось участников публичных слушаний - 10.**

Предложений и замечаний в журнале предложений и замечаний к проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» зафиксировано не было. Все присутствующие могут внести свои предложения и замечания.

**На заседаниях постоянной комиссии по подготовке проекта о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района** Назначена ведущей публичных слушаний **Соколова Валентина Алексеевна - глава сельского поселения**, секретарем публичных слушаний для составления протокола назначена **Клопова Мария Ивановна - заместитель главы администрации сельского поселения**.

**На публичные слушания вынесен проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции**

На основании постановления администрации сельского поселения о проведении публичных слушаний был создан оргкомитет по проведению публичных слушаний, принят план работы оргкомитета, проведен весь комплекс мероприятий, согласно принятому плану: Проведено оповещение населения посредством объявлений о проведении публичных слушаний путём размещения объявления в газете «Родная земля» (11537) от 8 июня 2018г, на сайте МО «Рамешковский район» - сельское поселение Высоково, на информационных досках в населенных пунктах, посредством подворного оповещения населения старостами населенных пунктов. Процедура подготовки и проведения публичных слушаний соблюдена.

С 26 мая 2018 года в здании администрации сельского поселения, расположенного по адресу: Тверская область, Рамешковский район, д. Высоково, ул. Центральная д. 9 жители поселения могли ознакомиться с материалами проекта «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково»

Согласно решения постоянной комиссии официально приглашены для участия в публичных слушаниях по проекту «О внесении изменений и дополнений в проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Высоково путем изложения его в новой редакции» следующие представители: Местные жители

### **Регламент проведения публичных слушаний:**

- не более десяти минут на выступление;
- не более трех минут на повторное выступление.

Уважаемые присутствующие, убедительно просим Вас соблюдать регламент проведения публичных слушаний, внимательно выслушать доклад и только после этого задавать интересующие Вас вопросы.

Перед тем, как задать вопрос необходимо встать и представиться.

#### **Доклад главы сельского поселения Соколова В.А.**

Приведение документов нормативно-правового акта в соответствии с изменениями в Российском законодательстве: градостроительных регламентов в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса РФ – «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (для каждой территориальной зоны указали предельные параметра разрешенного строительства- минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей, максимальный процент застройки).

Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является постановление администрации сельского поселения Высоково, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Тверской области, протеста природоохранной прокуратуры, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения). Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково (**далее – Правила**) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Областными нормативами градостроительного проектирования Тверской области, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тверской области, Рамешковского района и сельского поселения Высоково, Уставом сельского поселения Высоково, Генеральным планом сельского поселения Высоково а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Высоково, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд; предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят сельское поселение Высоково в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Тверской области, иными нормативными правовыми актами. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны, а для жилых, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты. Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой зоне, могут распространяться в границах территориальной зоны с кодовым обозначением ПЗ. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, садами, парками, скверами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (сельскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

1. На схеме градостроительного зонирования территории муниципального образования выделяются следующие основные виды территориальных зон:

#### **Виды и состав территориальных зон сельского поселения Высоково**

На территории сельского поселения Высоково выделены территориальные зоны:

##### **1.44. Жилые зоны (Ж):**

Ж1 зона жилой застройки;

##### **1.2. Зона производственного использования (П):**

П1 зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности (санитарно-защитные зоны – 50-100 м);

##### **1.45. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т):**

Т-1 зона транспортной инфраструктуры (дороги);

##### **1.4. Зоны сельскохозяйственного назначения (Сх):**

Сх1 -Зона сельхозугодий

##### **Зоны специального назначения (СП):**

СП1 зона специального назначения (размещение кладбищ);

##### **1.5. Зоны рекреационного назначения (Р):**

Р1 рекреационная зона

##### **1.6. Зоны, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:**

А1 зона земель, покрытых поверхностными водами.

Настоящими Правилами предусмотрена возможность установления дополнительных зон, не обозначенных в перечне Градостроительного кодекса Российской Федерации.



В дальнейшем, предлагается территории крупных комплексов энергообеспечения (ТЭЦ, ВОС, КОС и т.д.) учитывать в отдельных зонах – зонах инженерной инфраструктуры.

Территории общего пользования предназначены для удовлетворения общественных интересов населения.

В территориальных зонах могут выделяться подзоны, особенности, использования которых определяются градостроительным регламентом с учетом ограничений на их использование, установленных земельным законодательством Российской Федерации, законодательством Российской Федерации об охране окружающей природной среды, законодательством Российской Федерации об охране памятников истории и культуры, иным законодательством Российской Федерации.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к отдельным объектам недвижимости.

**Зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс – Ж1)** предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми домами малой этажности.

# **1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

## *Предельные размеры земельных участков*

Таблица 1

Предельные (минимальные) размеры земельных участков с учетом застройки	Минимальная площадь земельного участка, кв.м.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м.
Для индивидуального жилищного строительства	550	2000
Для ведения личного подсобного хозяйства	550	5000
Садоводство	300	2000
Ведение огородничества	300	2000
Блокированная жилая застройка (на 1 блок)	400	1200
Прочие виды разрешённого использования территориальной зоны Ж1	Не подлежат установлению	

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 3.

Таблица 3

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование

3.8. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается: при размещении ульев на высоте не менее 2 м; с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте. На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований. Расчетные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируются

Добавлена новая статья 38. Описание ограничений использования земельных участков находящихся в водоохранной зоне, прибрежной и береговой полосе, зоне подтопления

Добавить предельные размеры для ВРИ –садоводство и ведения огородничества, увеличили. Максимальные размеры земельного участка для блокированной жилой застройки до 1200 кв.м.).Также добавили следующие ВРИ :Жилая зона. В условные ВРИ добавить : 13.1, 1.1, 1.5, 1.7, 1.17; 1.18; 1.7; 2.7.1; 3.5.2; 3.8; 3.10; 4.8:4.9.1; 5.1; 6.0; 8.3; 9.1, 1.3; 1.4. Производственная зона. В условные ВРИ добавить : 6.0; 4.9.1

*Предельные параметры разрешенного строительства Таблица 2*

№№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Величина
199	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м.	3
200	Минимальные отступы от зданий, строений до красной линии улиц	м.	5
201	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м.	3
202	Минимальное расстояние от границы участка от стены жилого дома до границы соседнего участка	м.	3
203	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м.	4
204	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м.	4
205	Минимальное расстояние от капитальных строений и хозяйственных построек до лесных массивов, парков и скверов	м.	30
206	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	30
207	Предельное количество этажей для зоны Ж1	этаж	3

### **Градостроительные регламенты**

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах сельского поселения Высоково, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) Основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями Совета депутатов сельского поселения Высоково

**Вопросов не поступило.**

**Приступаем к голосованию.**

На момент голосования зарегистрировалось – 10 участников публичных слушаний.

Проводится голосование по вопросу принятия материалов проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу.

За 10, против нет, воздержались 0, не голосовали 0

Озвучивается итоговый документ:

Мы, участники публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» заслушали и обсудили доклад, вопросы и предложения участников слушаний, выражая волю населения д.Раменье сельского поселения Высоково,

**РЕШИЛИ:**

**Принять материалы проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» за основу с учетом всех поступивших предложений и замечаний. Рекомендовать Главе сельского поселения принять решение о согласии с проектом «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции» и направлении его в Совет депутатов сельского поселения. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на сайте в сети «Интернет» МО «Рамешковский район» в разделе - сельское поселение Высоково итоговый документ публичных слушаний.**

**Председатель, ведущий публичных слушаний:** Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель комиссии, ведущий публичных слушаний:

В.А.Соколова

Секретарь:

М.И. Клопкова



**ИТОГОВЫЙ ДОКУМЕНТ**  
**публичных слушаний по проекту «О внесении изменений и дополнений в**  
**Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково**  
**Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой**  
**редакции»**

**ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ НАЗНАЧЕНЫ:**

Постановлением администрации сельского поселения Высоково Рамешковского района №54 от 25 мая 2018 года.

**ТЕМА ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ:**

1. Проект «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»
2. **ИНИЦИАТОР ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ:**

Глава сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области

**ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ, МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ:**

**01.08.2018 года:** д. Борутино, д. Сидорово, д. Новое, д. Колодово, д. Гнездилово, д. Высоково .

**02.08.2018 года:** д. Далеки, д. Денесьево, д. Горка, д. Моценово, д. Лоцино, д. Пальцево.

**03.08.2018 года :** д. Агафониха, д. Цепелиха, д. Могилки, д. Боброво, д. Григорково, д. Ловцово.

**06.08.2018 года:** д. Раменье, д. Сельково, д. Лахино, д. Вересково, с. Замытье.

**07.08.2018 года:** д. Новый Камень, д. Пески, д. Бережок.

**ПРИСУТСТВОВАЛИ НА ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ:** 194 человека

**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ ОРГАН ПО ПРОВЕДЕНИЮ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ -**

оргкомитет в следующем составе: председатель оргкомитета-Соколова В.А., секретарь - Клопкова М.И. члены оргкомитета: Белякова А.И., Колесова Н.А, Семенова Н.Н.

**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ:**

**обсуждение проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»**

№ вопр	Вопрос, выносимый на обсуждение	П.н. реко мен	Предложения и рекомендации	Предложение внесено (поддержано)	Примечание
1	Формулировка вопроса: « О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции»	1.1. 1	Текст рекомендации (предложения) Одобрить проект правил землепользования и застройки сельского поселения , Высоково Рамешковского района Тверской области путем изложения его в новой редакции	Ф.И.О. эксперта В.А. Соколова-глава сельского поселения Высоково Рамешковского района	

В ходе публичных слушаний принято решение:

- 1 .Считать публичные слушания состоявшимися.