

Утверждены
Решением Совета
Октябрьского сельского поселения
от «_____» _____ 20____ г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЭТАЛОН 2000»**

НЕСЕКРЕТНО
ЭКЗ. № _____

**ИЗМЕНЕНИЯ
В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОКТЯБРЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

ТОМСК 2016

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ОКТЯБРЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	10
3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ФРАГМЕНТ	11

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ОКТЯБРЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование	Гриф	Масштаб
	<i>Изменения в Правила землепользования и застройки</i>		
	<i>Текстовые материалы</i>		
1	Изменения в Правила землепользования и застройки	НС	-
	<i>Графические материалы (карты)</i>		
2	Изменения в Правила землепользования и застройки. Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территории.	НС	б/м
3	Изменения в Правила землепользования и застройки. Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территории. Фрагмент.	НС	б/м
4	Диск CD – Изменения в Правила землепользования и застройки (графические и текстовые материалы).	НС	-

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Октябрьское сельское поселение» Томского района Томской области, утвержденны решением Совета Октябрьского сельского поселения от 23.12.2013 № 56

Проект изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Октябрьское сельское поселение» Томского района Томской области подготовлен подготовлен ООО «Эталон 2000», в связи с изменениями, вносимыми в Генеральный план Октябрьского сельского поселения в части функционального зонирования территории с. Октябрьское.

Основная цель изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Октябрьское сельское поселение» состоит в приведении градостроительного зонирования территории с. Октябрьское в соответствие с проектом изменений в Генеральный план поселения и в обеспечении возможности дальнейшего использования территории в соответствии с территориальным зонированием.

Изменения в Правила землепользования и застройки поселения подготовлены в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 16 сентября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Закона Томской области от 11.01.2007 № 8-ОЗ «О составе и порядке деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципальных образований Томской области»;
- свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.2.1/2.0.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Изменения в текстовую часть Утвержденных Правил землепользования и застройки не вносятся.

Изменения вносятся в графический материал «Карта градостроительного зонирования. Карта границ зон с особыми условиями использования территории».

Изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Октябрьское сельское поселение» вносятся в части:

- изменения территориальной зоны сельскохозяйственного назначения на производственную зону промышленно-коммунальных объектов IV-V класса вредности (СЗЗ 100-50 м) П-2 в целях использования территории для добычи светложгущихся глин, в соответствии с лицензией на право пользования недрами

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ОКТЯБРЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ТОМ 00521 ТЭ выданной 07.04.2000 года ЗАО «Карьероуправление», территория имеет СЗЗ 100 м.;

— изменение территориальной зоны размещения садовых и дачных участков СХ-№ (функциональная зона в соответствии с Генеральным планом — зона перспективной малоэтажной застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства, на территориальную зону малоэтажной застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства — зону Ж-2.

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки, территориальные зоны П-2 и Ж-2 имеют следующие виды разрешенного использования и предельные размеры земельных участков, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Производственные зоны промышленно-коммунальных объектов IV-V
класса вредности (СЗЗ – 100-50 м) П-2**

1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунальные организации IV-V класса;
- объекты складского назначения различного профиля IV-V класса вредности;
- объекты технической и инженерной инфраструктуры;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- автостоянки для легкового транспорта;
- автостоянки для грузового автотранспорта;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- автосалоны;
- станция технического обслуживания автомобилей, автомойки;
- объекты пожарной охраны, пожарные депо.

2. Условно разрешенные виды использования:

- судебные и юридические органы;
- офисы и представительства;
- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия
- изыскательские и проектные организации;
- культовые объекты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- торговые комплексы;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), непосредственно связанные с обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ОКТЯБРЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты органов внутренних дел;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных, виварии, питомники, кинологические центры, пункты передержки животных.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- открытые стоянки для транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции;\
- общественные туалеты, в т.ч. с кабинками для инвалидов-колясочников
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

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

- не допускается размещение объектов для проживания людей;
- озеленение санитарно-защитной зоны не менее 60% площади;
- допускается устройство глухих каменных и бетонных ограждений территорий предприятий высотой до 2,5 метров.
- покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время
- предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц, тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.
- предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами в 1-3 этажа (Ж-2)

1. Основные виды разрешенного использования:

- малоэтажные многоквартирные жилые дома (1 - 3 этажа);
- малоэтажные блокированные жилые дома (2-3 этажа, включая мансардный);
- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания и многопрофильные учреждения дополнительного образования (музыкальные, художественные, хореографические школы, станции юных техников и т.п.);
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и коммунально-бытового назначения;
- объекты здравоохранения;

2. Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома на одну семью в 2-3 этажа с придомовым участком от 0,06 до 0,09 га;
- офисы, конторы организаций, административные здания и помещения;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;
- ветлечебницы без содержания животных, ветеринарные аптеки;
- учреждения среднего и специального профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;
- временные сооружения торговли и обслуживания населения;
- физкультурно-оздоровительные сооружения (спортивные залы, бассейны)
- культовые объекты;
- гостиницы;

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отделения, участковые пункты милиции;
- учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- станции скорой помощи;
- объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания;
- общежития;
- парковки перед объектами торговли, питания, обслуживания;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей (сезонного характера), по расчету строительных норм и правил
- подземные и полуподземные, многоэтажные автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей вместимостью до 300 машино-мест;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- кредитно-финансовые учреждения, банки;
- аллеи, скверы, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для эксплуатации жилых домов;
- общественные туалеты с кабинками для инвалидов-колясочников;
- гаражи боксового типа для маломобильных групп населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки для сбора мусора, хозяйственные площадки;
- площадки для выгула собак.

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

Минимальная площадь земельных участков:

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования - для данной зоны не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

- фоновая застройка - 15 метров,
- доминанты - 18 метров.

Строительство крытых стоянок для хранения легковых автомобилей индивидуальных владельцев на территории кварталов осуществляется в виде многоэтажных зданий или подземно-надземного типа, с соблюдением установленных нормативов.

Высота индивидуальных гаражей маломобильных групп населения не выше 3-х метров.

Для создания выразительной, благоустроенной среды в жилой застройке необходимо предусматривать размещение художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением при строительстве долговечных отделочных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание в процессе эксплуатации.

Покрытие тротуаров основных пешеходных дорожек во всей застройке, в т.ч. внутриквартальной и внутримикрорайонной, на бульварах, в скверах, на территориях перед общественными зданиями должно выполняться материалами с повышенной степенью долговечности.

Предусматривать бордюрное обрамление газонов, проезжей части улиц,

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ОКТЯБРЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

тротуаров с устройством пандусов в местах перепада высот для обеспечения удобного проезда детских и инвалидных колясок.

Предусматривать сохранность зеленых насаждений с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток для защиты корней деревьев, а так же декоративных ограждений газонов высотой не более 0,5 м.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 1000 кв. м.

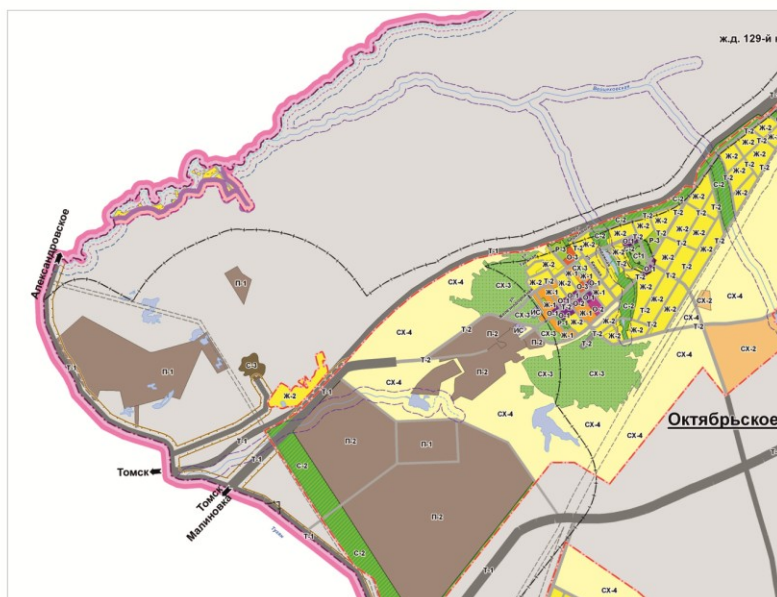
При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ОКТЯБРЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»
ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

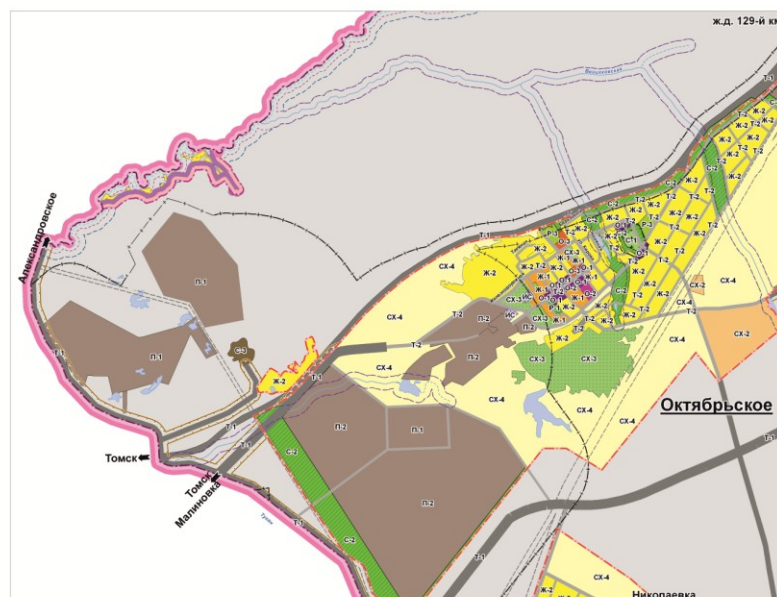
**3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С
ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ФРАГМЕНТ**

**П РА В И Л А З Е М Л Е П О Л Ь З О В А Н И Я И З А С Т Р О Й К И
М О " О К Т Я Б Р Ъ С К О Е С Е Л Ъ С К О Е П О С Е Л Е Н И Е " ¹
Т о м с к о г о р а й о н а Т о м с к о й о б л а с т и**

Карта градостроительного зонирования.
Карта границ зон с особыми условиями использования территории.
Утвержденные Правила землепользования и застройки.
Фрагмент.



Карта градостроительного зонирования.
Карта границ зон с особыми условиями использования территории.
Проект изменений в правила землепользования и застройки.
Фрагмент.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ:

- проект существующая
- Октябрьского сельского поселения
- населенных пунктов

НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ ПО АДМИНИСТРАТИВНОМУ СТАТУСУ:

- Октябрьское** центр сельского поселения
- Ущерб прочие сельские населенные пункты

ГРАНИЦЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН:

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

- Ж-1** зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами в 1-3 этажа
- Ж-2** зона малоэтажной жилой застройки с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

- ОД-1** зона центра
- ОД-2** зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
- ОД-3** зона размещения объектов образования

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:

- Р-1** зона зеленых насаждений общего пользования
- Р-2** зона размещения объектов рекреации и туризма
- Р-3** спортивно-оздоровительная зона

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

- СХ-1** зона размещения сельскохозяйственных предприятий
- СХ-2** зона ведения фермерского хозяйства
- СХ-3** зона размещения садовых и дачных участков
- СХ-4** зона размещения сельхозугодий в границах населенных пунктов

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:

- П-1** производственные зоны промышленно-коммунальных объектов I-II класса вредности (СЗЗ 1000-500 м)
- П-2** производственные зоны промышленно-коммунальных объектов IV-V класса вредности (СЗЗ 100-50 м)
- П-3** производственно-деловые зоны

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:

- Т-1** зона сооружений и коммуникаций внешнего транспорта
- Т-2** зона сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта
- Т-3** зона инженерно-технических сооружений, сетей и коммуникаций

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

- СЗ** зона кладбища
- СЗ-1** зона зеленых насаждений специального назначения
- СЗ-2** зона размещения свалок и пунктов перегруза ТБО

ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ:

- земли лесного фонда
- земли, покрытые поверхностными водами
- сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения
- земли запаса

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

- ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ**
- ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ**
- САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ**
- ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

ИНЫЕ ТЕРРИТОРИИ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ:

- БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА** ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- ПРИДОРΟЖНАЯ ПОЛОСА** АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ