



**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПО ЭКОНОМИЧЕСКОМУ РАЗВИТИЮ И  
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКЕ**

**ПРИКАЗ**

от 03.07.2017 № 654  
г. Псков

О внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения «Вышгородская волость» Пыталовского района Псковской области

В соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом области от 26 декабря 2014 г. № 1469-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Псковской области и органами государственной власти Псковской области», постановлением Администрации области от 27 декабря 2013 г. № 632 «Об утверждении Положения о Государственном комитете Псковской области по экономическому развитию и инвестиционной политике», протоколом и заключением о результатах публичных слушаний от 28 июня 2017 г., с целью исполнения поручения заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Козака Д.Н. от 28 июля 2016 г. № ДК-П9-4520, а также совершенствования правового регулирования в сфере градостроительных и земельных отношений, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в правила землепользования и застройки сельского поселения «Вышгородская волость» Пыталовского района, утвержденные

решением Собрания депутатов сельского поселения «Вышгородская волость» от 28 февраля 2013 г. № 90, следующие изменения:

1) статьи 48.2, 48.3 изложить в следующей редакции:

**«Статья 48.2. Градостроительный регламент зоны многофункциональной жилой застройки (Ж-1)**

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- многоэтажные жилые дома;</li> <li>- многоэтажные жилые дома с размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения, виды использования которых предусмотрены данной статьей;</li> <li>- отдельно стоящие односемейные жилые дома;</li> <li>- блокированные многосемейные жилые дома;</li> <li>- объекты учреждений детского дошкольного образования;</li> <li>- объекты физкультурно-оздоровительного назначения;</li> <li>- объекты бытового и коммунального обслуживания;</li> <li>- объекты здравоохранения первой необходимости (аптека);</li> <li>- объекты торговли;</li> <li>- объекты общественного питания</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- детские и спортивные площадки, площадки для отдыха,</li> <li>- хозяйственные площадки;</li> <li>- на придомовых участках:</li> <li>- сады, огороды,</li> <li>- хозяйственные и бытовые постройки, в том числе для содержания домашних животных;</li> <li>- площадки для выгула собак;</li> <li>- наземные открытые стоянки автотранспорта;</li> <li>- автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств;</li> <li>- зеленые насаждения;</li> <li>- малые архитектурные формы, элементы благоустройства;</li> <li>- культовые объекты;</li> <li>- пожарные водоемы;</li> <li>- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;</li> <li>- площадки для мусоросборников</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- гостиницы</li> </ul>

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

1) Минимальная площадь земельного участка – 0,10 га.

Для видов разрешенного использования «отдельно стоящие односемейные жилые дома», «блокированные многосемейные жилые дома» – 0,05 га.

2) Максимальная площадь земельного участка, – 1,5 га.

Для видов разрешенного использования «отдельно стоящие односемейные жилые дома», «блокированные многосемейные жилые дома» – 1,5 га.

3) Максимальный коэффициент застройки – 40%.

4) Максимальная высота здания до конька крыши – 24 м.

5) Предельное количество этажей – 8 этажей.

Для вида разрешенного использования «хозяйственные и бытовые постройки, в том числе для содержания домашних животных и птиц» – 2 этажа.

6) Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

7) Максимальный процент застройки территорий в границах земельного участка – 40%.

8) Плотность жилой застройки:

а) для вида разрешенного использования «отдельно стоящие односемейные жилые дома» – 900 м<sup>2</sup>/га;

б) для вида разрешенного использования «многоэтажные жилые дома» – 6000 м<sup>2</sup>/га.

9) Блокированные дома предназначены для проживания одной семьи, количество блоков не более 10.

10) Максимальная высота оград вдоль улиц – 1,5 м.

Максимальная высота оград между соседними участками – 1,5 м (при условии устройства проветриваемого ограждения).

### **Статья 48.3. Градостроительный регламент зоны индивидуальной жилой застройки (Ж-2)**

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
--	------------------------------------	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>- индивидуальные жилые дома;</li> <li>- объекты учреждений детского дошкольного образования;</li> <li>- объекты учреждений детского дошкольного образования, совмещенные с учреждениями начального образования;</li> <li>- объекты учреждений среднего образования;</li> <li>- объекты физкультурно-оздоровительного назначения;</li> <li>- объекты бытового и коммунального обслуживания;</li> <li>- объекты здравоохранения первой необходимости (аптеки);</li> <li>- объекты торговли;</li> <li>- объекты общественного питания</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- гаражи, встроенные в жилые дома;</li> <li>- отдельно стоящие гаражи и открытые автостоянки в пределах личных земельных участков;</li> <li>- на придомовых участках:</li> <li>- сады, огороды,</li> <li>- хозяйственные и бытовые постройки, в том числе для содержания домашних животных и птиц;</li> <li>- палисадники;</li> <li>- теплицы, оранжереи;</li> <li>- резервуары для хранения воды,</li> <li>- скважины, колодцы;</li> <li>- индивидуальные бани,</li> <li>- надворные туалеты</li> <li>- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью в соответствии с санитарными и пожарными нормами;</li> <li>- объекты пожарной охраны;</li> <li>- площадки для мусоросборников;</li> <li>- детские и спортивные площадки,</li> <li>- площадки для отдыха;</li> <li>- малые архитектурные формы, элементы благоустройства;</li> <li>- культовые объекты;</li> <li>- пожарные водоемы;</li> <li>- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты, связанные с обслуживанием и ремонтом автотранспортных средств;</li> <li>- ветлечебницы без содержания животных;</li> <li>- объекты сельскохозяйственного назначения;</li> <li>- мастерские для индивидуальной производственной деятельности;</li> <li>- объекты рекреационного назначения.</li> </ul>
--	--	---

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

- 1) Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га.
- 2) Максимальная площадь земельного участка – 0,30 га.
- 3) Максимальный коэффициент застройки – 20%.
- 4) Максимальная высота здания до конька крыши – 11 м.
- 5) Предельное количество этажей – 3 этажа.

Для вида разрешенного использования «хозяйственные и бытовые постройки, в том числе для содержания домашних животных и птиц» – 2 этажа.

- б) Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.
- 7) Максимальный процент застройки территорий в границах земельного участка – 40%.

8) Плотность застройки для вида разрешенного использования «индивидуальные жилые дома» – 900 м<sup>2</sup>/га.

9) Требования к ограждениям – допускаются высотой не более 1,5 м при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,5м от поверхности земли.»;

2) статью 48.5 изложить в следующей редакции:

**«Статья 48.5. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД)**

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления;</li> <li>- учреждения среднего, начального и профессионального образования;</li> <li>- административные, офисные объекты,</li> <li>- многофункциональные общественно - деловые центры;</li> <li>- объекты кредитно-финансовых организаций;</li> <li>- объекты научно-исследовательских, проектных, конструкторских, творческих организаций;</li> <li>- объекты организаций средств массовой информации, печати;</li> <li>- автобусные железнодорожные вокзалы;</li> <li>- объекты торговли, общественного питания;</li> <li>- гостиницы;</li> <li>- объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений;</li> <li>- объекты учреждений дополнительного образования и досугово - развлекательного назначения;</li> <li>- объекты учреждений и организаций социального обеспечения;</li> <li>- объекты учреждений и организаций бытового и коммунального обслуживания;</li> <li>- существующие жилые дома (в том числе реконструируемые).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- зеленые насаждения;</li> <li>- малые архитектурные формы, элементы благоустройства;</li> <li>- открытые детские, спортивные площадки;</li> <li>- площадки для отдыха;</li> <li>- наземные открытые стоянки автотранспорта;</li> <li>- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- строительство жилых домов, в том числе со встроено-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения.</li> </ul>

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

1) Минимальная площадь земельного участка – 0,10 га.

- 2) Максимальная площадь земельного участка – 1,0 га.
- 3) Максимальный коэффициент застройки – 40%.
- 4) Максимальная высота здания до конька крыши – 18 м.
- 5) Предельное количество этажей – 5 этажей.
- 6) Минимальный отступ от границ земельного участка – 5 м.
- 7) Требования к ограждениям – допускается высотой не более 1,5 м при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,5 м от поверхности земли.»;

3) статью 48.7 изложить в следующей редакции:

**«Статья 48.7. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной инфраструктуры (СИ)**

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты здравоохранения;</li> <li>- объекты учебных заведений медицинского профиля;</li> <li>- объекты учреждений по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека;</li> <li>- существующие жилые дома (в том числе реконструируемые)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- наземные открытые стоянки автотранспорта;</li> <li>- площадки для отдыха, прогулок;</li> <li>- хозяйственные площадки;</li> <li>- малые архитектурные формы, элементы благоустройства;</li> <li>- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты культового назначения</li> </ul>

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

- 1) Минимальная площадь земельного участка – 0,10 га.
- 2) Максимальная площадь земельного участка – 5,0 га.
- 3) Максимальный коэффициент застройки – 40%.
- 4) Максимальная высота здания до конька крыши – 18 м.
- 5) Предельное количество этажей – 5 этажей.
- 6) Минимальный отступ от границ земельного участка 5 м.
- 7) Требования к ограждениям – допускается высотой не более 2,0 м при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,5 м от поверхности земли.»;

4) статью 48.9 изложить в следующей редакции:

**«Статья 48.9. Промышленно-коммунальная зона первого типа (предприятия IV-V класса опасности, СЗЗ от 50 до 300 м) (П-1)**

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования
<ul style="list-style-type: none"> <li>- промышленные предприятия IV класса опасности</li> <li>склады различного назначения IV-V класса опасности;</li> <li>- установки для низкотемпературного хранения;</li> <li>- предприятия общественного питания;</li> <li>- бизнес-центры, офисные и административные здания организаций различного профиля;</li> <li>- паркинги для постоянного хранения автомобилей;</li> <li>- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;</li> <li>- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по реализации готовой продукции;</li> <li>- предприятия жилищно-коммунального хозяйства, в том числе с ремонтными мастерскими и гаражами;</li> <li>- здания организаций различного профиля;</li> <li>- объекты коммунально-бытового назначения;</li> <li>- автозаправочные станции, автомойки, станции техобслуживания и техосмотра автотранспортных средств;</li> <li>- автотранспортные предприятия;</li> <li>- ветлечебницы, пункты передержки животных;</li> <li>- пожарные депо;</li> <li>- объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры IV-V классов опасности.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- демонстрационные и выставочные площадки продукции;</li> <li>- погрузо-разгрузочные площадки;</li> <li>- площадки для отдыха персонала;</li> <li>- наземные открытые стоянки автотранспорта;</li> <li>- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- специализированные магазины по продаже товаров собственного производства;</li> <li>- площадки, сооружения для контролируемого временного хранения отходов при условии обеспечения их вывоза или утилизации.</li> </ul>

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

- 1) Минимальная площадь земельного участка – 0,02 га.
- 2) Максимальная площадь земельного участка – 2,4 га.
- 3) Максимальный коэффициент застройки – 50%.

4) Максимальная высота здания до конька крыши – не подлежит установлению.

5) Предельное количество этажей – не подлежит установлению.

6) Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.»;

5) статьи 48.11, 48.12 изложить в следующей редакции:

**«Статья 48.11. Градостроительный регламент зоны автомобильного транспорта (ИТ)**

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования*
<ul style="list-style-type: none"> <li>- автомобильные дороги;</li> <li>- объекты дорожного сервиса;</li> <li>- объекты, предназначенные для осуществления дорожной деятельности;</li> <li>- стационарные посты органов внутренних дел;</li> <li>- полосы отвода автомобильных дорог;</li> <li>- объекты придорожного сервиса (в пределах полосы отвода автомобильных дорог)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны</li> </ul>	

\* Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТ не устанавливаются.

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

1) Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

2) Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

3) Максимальный коэффициент застройки – не подлежит установлению.

4) Максимальная высота здания до конька крыши – не подлежит установлению.

5) Предельное количество этажей – не подлежит установлению.

6) Минимальный отступ от границ земельного участка – не

подлежит установлению.

## **Статья 48.12. Градостроительный регламент зоны железнодорожного транспорта (ИТ-1)**

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

<b>Основные виды разрешенного использования</b>	<b>Вспомогательные виды использования</b>	<b>Условно разрешенные виды использования*</b>
-железнодорожные вокзалы и станции; -устройства и сооружения путевого пассажирского и грузового, локомотивного и вагонного хозяйства; -здания, строения и сооружения, устройства, обеспечивающие транспортировку, переработку грузов и обслуживание пассажиров; -объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта и развития зданий, строений и сооружений, устройства и других объектов железнодорожного транспорта; -объекты административно-делового и обслуживающего назначения, необходимые для эксплуатации, содержания и развития зоны (службы оформления и заказа билетов, информационные центры, справочные и рекламные агентства, пункты охраны общественного порядка, гостиницы); -паркинги	-автовокзалы; -общественные туалеты; -хозяйственные площадки; -открытые площадки для отдыха; -зеленые насаждения; -малые архитектурные формы и элементы благоустройства; -наземные открытые стоянки автотранспорта; -объекты транспортной и инженерной инфраструктуры	

\* Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТ-1 не устанавливаются.

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

1) Минимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

2) Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.

3) Максимальный коэффициент застройки – не подлежит установлению.

4) Максимальная высота здания до конька крыши – не подлежит

установлению.

5) Предельное количество этажей – не подлежит установлению.

6) Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.»;

6) статью 48.14 изложить в следующей редакции:

**«Статья 48.14. Градостроительный регламент зоны зеленых насаждений общего пользования (Р-1)**

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования*
<ul style="list-style-type: none"> <li>- парки, скверы, бульвары,</li> <li>- леса населенных пунктов;</li> <li>- прогулочные аллеи;</li> <li>- набережные;</li> <li>- открытые спортивно - физкультурные сооружения;</li> <li>- игровые площадки;</li> <li>- крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;</li> <li>- площадки для аттракционов;</li> <li>- места проката игрового и спортивного инвентаря.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- торговые павильоны и киоски;</li> <li>- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;</li> <li>- некапитальные строения предприятий общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);</li> <li>- культовые сооружения;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- автозаправочные станции, объекты автосервиса;</li> <li>- сооружения связи, радиовещания и телевидения;</li> <li>- элементы дизайна, скульптурные композиции;</li> <li>- элементы благоустройства.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- устройства обслуживающих объектов и гостевых автостоянок;</li> <li>- места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;</li> <li>- отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта.</li> </ul>

\* Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом необходимо компенсационное озеленение в границах зоны или (по согласованию) в границах поселения.

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

1) Минимальная площадь земельного участка – 0,02 га.

2) Максимальная площадь земельного участка – 15 га.

3) Максимальный коэффициент застройки – 20%.

4) Максимальная высота здания до конька крыши – не подлежит

установлению.

5) Предельное количество этажей – не подлежит установлению.

6) Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.»;

7) статью 48.16 изложить в следующей редакции:

**«Статья 48.16. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства (СХ)**

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования*
<ul style="list-style-type: none"> <li>- пашни;</li> <li>- выгоны;</li> <li>- залежи;</li> <li>- пастбища;</li> <li>- сенокосы;</li> <li>- многолетние насаждения;</li> <li>- сельскохозяйственные производства, в том числе:</li> <li>- свиноводческие фермы и комплексы скотоводческие фермы и комплексы, птицеводческие фермы и комплексы;</li> <li>- парки сельхозтехники;</li> <li>- склады удобрений;</li> <li>- сооружения для заготовки и складирования кормов;</li> <li>- овощехранилища и зернохранилища;</li> <li>- научно-исследовательские, опытные, учебные и иные связанные с сельскохозяйственным производством цели, базы и учреждения;</li> <li>- крестьянские и фермерские хозяйства;</li> <li>- личные подсобные хозяйства;</li> <li>- конюшни;</li> <li>- сельскохозяйственные предприятия;</li> <li>- водные объекты - для рыбохозяйственных целей;</li> <li>- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- на участках крестьянских фермерских и лично-подсобных хозяйств:</li> <li>дворовые постройки (сарай, теплицы, парники);</li> <li>хозяйственные постройки для содержания домашних животных;</li> <li>индивидуальные гаражи на придомовом участке (не более одного);</li> <li>- общественный резервуар для хранения воды;</li> <li>- противопожарные водоемы;</li> <li>- жилые постройки для сельхоз работников</li> </ul>	

\* Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ не устанавливаются.

2. Предельные размеры земельных участков и параметры

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельного участка – 0,15 га.
- 2) Максимальная площадь земельного участка – 3,0 га.
- 3) Максимальный коэффициент застройки – не подлежит установлению.
- 4) Максимальная высота здания до конька крыши – не подлежит установлению.
- 5) Предельное количество этажей – не подлежит установлению.
- 6) Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.»;
- 8) статью 48.18 изложить в следующей редакции:

**«Статья 48.18. Градостроительный регламент зоны кладбищ (С-1)**

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

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды использования	Условно разрешенные виды использования*
- действующие кладбища; - кладбища, закрытые на период консервации; - объекты похоронного обслуживания.	- зеленые насаждения; - элементы благоустройства; - общественные туалеты; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры.	- культовые объекты.

\* Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов (Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.2882-11).

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

- 1) Минимальная площадь земельного участка – 1,0 га.
- 2) Максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению.
- 3) Максимальный коэффициент застройки – 30%.
- 4) Максимальная высота здания до конька крыши – не подлежит

установлению.

5) Предельное количество этажей – не подлежит установлению.

6) Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.».

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня официального опубликования.

3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

И.о. председателя комитета



И.В. Федорова