



ПРАВИТЕЛЬСТВО ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

27.01.2023

№ 19-пп

г. Тверь

Об утверждении правил землепользования и застройки Пеновского муниципального округа Тверской области применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты

В соответствии со статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 7 части 1 статьи 2 закона Тверской области от 20.12.2019 № 89-ЗО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области», в целях обеспечения устойчивого развития территории населенных пунктов д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха и д. Череты Пеновского муниципального округа Тверской области Правительство Тверской области постановляет:

1. Утвердить правила землепользования и застройки Пеновского муниципального округа Тверской области применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты в следующем составе:

1) порядок применения правил землепользования и застройки Пеновского муниципального округа Тверской области применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты, внесения изменений в указанные правила (приложение 1 к настоящему постановлению);

2) градостроительные регламенты Пеновского муниципального округа Тверской области применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты (приложение 2 к настоящему постановлению);

3) карта градостроительного зонирования Пеновского муниципального округа Тверской области применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты (приложение 3 к настоящему постановлению);

4) карта границ зон с особыми условиями использования территорий Пеновского муниципального округа Тверской области применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты (приложение 4 к настоящему постановлению).

2. Министерству имущественных и земельных отношений Тверской области в течение 6 месяцев со дня принятия настоящего постановления обеспечить внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о территориальных зонах населенных пунктов д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты Пеновского муниципального округа Тверской области.

3. Главному управлению архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области направить в администрацию Пеновского муниципального округа Тверской области уведомление о принятии настоящего постановления в течение 15 календарных дней со дня его подписания.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Тверской области, курирующего вопросы архитектуры и градостроительной деятельности.

Отчет об исполнении постановления представить в срок до 1 августа 2023 года.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Губернатор
Тверской области**



И.М. Руденя

Приложение 1
к постановлению Правительства
Тверской области
от 27.01.2023 № 19-пп

Порядок
применения правил землепользования и застройки
Пеновского муниципального округа Тверской области применительно
к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты,
внесения изменений в указанные правила

Раздел I
Общие положения

1. Правила землепользования и застройки Пеновского муниципального округа Тверской области применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования Пеновского муниципального округа Тверской области применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты (далее – муниципальный округ), принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тверской области о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, результатами общественных обсуждений по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

2. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти Тверской области, органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области, физическими и юридическими лицами.

3. Утвержденная в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации документация по планировке территории, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу Правил, действуют и применяются в части, не противоречащей Правилам.

Раздел II
Назначение и содержание Правил

4. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального округа;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального округа;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального округа.

5. Порядок применения Правил и внесения в них изменений содержит положения:

1) о регулировании землепользования и застройки;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории;

4) о проведении общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

6. Регулирование вопросов землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органами государственной власти Тверской области в пределах полномочий, перераспределенных между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области законом Тверской области от 20.12.2019 № 89-ЗО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципальных образований Тверской области и органами государственной власти Тверской области».

Раздел III

Порядок установления территориальных зон

7. В результате градостроительного зонирования на территории муниципального округа определяются жилая, общественно-деловая, производственная зоны, зона сельскохозяйственного использования и зона рекреационного назначения.

8. Территориальные зоны, определенные в результате градостроительного зонирования на территории муниципального округа, отображены на карте градостроительного зонирования муниципального округа. Границы территориальных зон (характерные точки), отображенные на карте градостроительного зонирования муниципального округа, установлены с точностью 10 метров (с учетом масштаба карты 1:10 000).

9. На карте градостроительного зонирования муниципального округа отображены границы населенных пунктов муниципального округа, территориальные зоны населенных пунктов муниципального округа.

10. В состав графической части Правил входит карта границ зон с особыми условиями использования территорий муниципального округа. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

11. Границы территориальных зон установлены с учетом требований статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Карта градостроительного зонирования муниципального округа применяется одновременно с картой границ зон с особыми условиями использования территорий.

13. Правилами для каждой территориальной зоны индивидуально с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков установлен градостроительный регламент.

Раздел IV

Зоны с особыми условиями использования территорий

14. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий муниципального округа, входящей в состав графических материалов Правил, в соответствии с законодательством Российской Федерации отображены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- 1) охранные зоны объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций);
- 2) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 3) проектные охранные зоны газопроводов и систем газоснабжения;
- 4) береговая полоса;
- 5) водоохранные зоны;
- 6) прибрежные защитные полосы;
- 7) санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- 8) охранные зоны линий и сооружений связи;
- 9) зона курорта местного значения «Селигер» в Тверской области.

Раздел V

Общие положения о градостроительных регламентах

15. Правовой режим использования земельных участков определяется градостроительными регламентами муниципального округа.

16. Градостроительные регламенты установлены с учетом требования части 2 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

17. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных Правилами, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории муниципального округа.

18. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

19. Для земель, покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.

20. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Тверской области в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории (в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях).

Раздел VI

Состав градостроительного регламента

21. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

22. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

23. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов в порядке, установленном Правилами.

24. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Вспомогательные виды разрешенного использования и виды разрешенного использования объектов капитального строительства содержатся в описании видов разрешенного использования земельных участков указанного классификатора и отдельно не устанавливаются. Для некоторых территориальных зон (транспортной инфраструктуры, сельскохозяйственного использования, специального назначения, инженерной инфраструктуры) не устанавливаются условно разрешенные виды использования.

25. В таблицах видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основных, условно разрешенных) территориальных зон для сокращения словосочетания «виды разрешенного использования» используется аббревиатура ВРИ.

26. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

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

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

27. Максимальный процент застройки земельного участка не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена плоскостными сооружениями и частями объектов капитального строительства, находящихся под поверхностью земельного участка (подземная часть объекта).

28. Для объектов капитального строительства, предельные параметры которых не соответствуют предельным параметрам, установленным градостроительными регламентами, предельными считаются фактические параметры, подтвержденные действующими градостроительным планом земельного участка, разрешением на строительство, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, документами государственного учета, ситуационными планами, содержащимися в технических паспортах расположенных на земельных участках объектов недвижимости, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, выданными до вступления в силу Правил.

29. Предельные размеры земельных участков, образованных до принятия Правил, принимаются равными фактической площади таких земельных участков при подтверждении (установлении) в Едином государственном реестре недвижимости вида разрешенного использования земельного участка, аналогичного основному виду разрешенного использования земельного участка, установленного Правилами. Данное правило не применяется при изменении одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования.

30. При формировании земельных участков под существующими объектами капитального строительства размер земельного участка может не соответствовать минимальным размерам земельного участка, установленным в Правилах в составе градостроительного регламента.

31. Минимальные отступы от границ земельного участка для блокированной жилой застройки устанавливаются от границ земельного участка до стены объекта (блока), не являющейся общей стеной с объектом (блоком), расположенным на соседнем земельном участке.

32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

33. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

34. При выделе участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности или собственность на которые не разграничена, под объектами капитального строительства, зарегистрированными до утверждения настоящих Правил в установленном законодательством Российской Федерации порядке, предельные размеры земельных участков не применяются, если их соблюдение невозможно в силу сложившегося землепользования (фактических границ, установленных на местности).

Раздел VII

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

35. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

36. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципальных образований Тверской области, государственных и муниципальных учреждений муниципальных образований Тверской области, государственных и муниципальных унитарных предприятий муниципальных образований Тверской области, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства вправе изменять вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства с согласия собственника земельного участка и объекта капитального строительства.

37. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренный в составе градостроительного регламента, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

38. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

39. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

Раздел VIII

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

40. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – УРВ) предоставляется применительно к земельному участку или объекту капитального строительства, расположенному на территории муниципального округа, на которые распространяется действие градостроительного регламента.

41. Порядок предоставления разрешения на УРВ устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также административным регламентом по предоставлению государственной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», утвержденным Правительством Тверской области.

42. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на УРВ, направляет заявление в Главное управление архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области (далее – Главархитектура) и филиалы государственного автономного учреждения Тверской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» (далее – ГАУ «МФЦ»).

43. Главархитектура формирует и направляет межведомственные запросы, готовит проект решения о предоставлении разрешения на УРВ либо письмо о возврате заявления, организует и проводит общественные обсуждения, обеспечивает рассмотрение заявления о предоставлении разрешения на УРВ на заседании Межведомственной комиссии при Правительстве Тверской области по земельным отношениям (далее – Межведомственная комиссия), оформляет результаты предоставления государственной услуги и выдает (направляет) его заявителю.

44. Главархитектура обеспечивает разработку и вынесение на рассмотрение заседания Правительства Тверской области проекта распоряжения Правительства Тверской области о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на УРВ.

45. Правительство Тверской области принимает правовой акт в форме распоряжения о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на УРВ.

46. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на УРВ или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Раздел IX

Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

47. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

48. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторического поселения регионального значения не допускается.

49. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков (далее – ООПП) устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также административным регламентом по предоставлению государственной услуги «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», утвержденным Правительством Тверской области.

50. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, направляют заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в Главархитектуру и филиалы ГАУ «МФЦ».

51. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных

градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

52. Главархитектура обеспечивает рассмотрение проекта решения о предоставлении разрешения на ООПП на общественных обсуждениях и на заседании Межведомственной комиссии.

53. По итогам заседания Межведомственной комиссии Главархитектура готовит проект распоряжения Правительства Тверской области о предоставлении (об отказе в предоставлении) разрешения на ООПП.

54. Главархитектура обеспечивает разработку и вынесение на рассмотрение заседания Правительства Тверской области проекта распоряжения Правительства Тверской области о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на ООПП.

55. Правительство Тверской области принимает правовой акт в форме распоряжения о предоставлении или об отказе в предоставлении разрешения на ООПП.

56. Со дня поступления в уполномоченный орган уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа, должностного лица государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления уполномоченными органами, от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

57. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Раздел X

Общие положения по документации по планировке территории

58. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления

границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

59. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в случаях, указанных в части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Раздел XI

Общие положения об общественных обсуждениях по вопросам землепользования и застройки

60. Общественные обсуждения по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории муниципального округа.

61. Процедура общественных обсуждений осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Тверской области от 19.04.2021 № 227-пп «Об утверждении Порядка организации и проведения общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории Тверской области и внесении изменений в постановление Правительства Тверской области от 10.10.2017 № 316-пп».

Раздел XII

Основания для внесения изменений в Правила

62. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила является часть 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Раздел XIII

Порядок внесения изменений в Правила

63. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

64. Предложения о внесении изменений в Правила направляются на рассмотрение в Главархитектуру.

Приложение 2
к постановлению Правительства
Тверской области
от 27.01.2023 № 19-пп

Градостроительные регламенты Пеновского муниципального округа Тверской области
применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты

Раздел I
Градостроительный регламент для жилой зоны (Ж)

1. Жилая зона (Ж) Пеновского муниципального округа Тверской области применительно к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты (далее – муниципальный округ) представлена зоной застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).
2. Виды разрешенного использования для жилой зоны, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства представлены в таблице 1.

Таблица 1

Наименование и код вида разрешенного использования (далее – ВРИ)	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество этажей/предельная высота (эт./м)	Максимальный процент застройки в зависимости от этажности объекта капитального строительства (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)
	минимальный (кв. м)	максимальный (кв. м)			
Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1					
Основные виды разрешенного использования зоны Ж-1					
Растениеводство (1.1)	500		не подлежит установлению		
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	400	1 800	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)	400	4 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Блокированная жилая застройка (2.3)	200 (на один блок)	не подлежит установлению	3/12	30	3, со стороны улицы – 5

Коммунальное обслуживание (3.1)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Спорт (5.1)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Связь (6.8)	не подлежит установлению				
Историко-культурная деятельность (9.3)	не подлежит установлению				
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению				
Ведение огородничества (13.1)	100	600	не подлежит установлению		
Общее пользование водными объектами (11.1)	не подлежит установлению				
Специальное пользование водными объектами (11.2)	не подлежит установлению				
Условно разрешенные виды разрешенного использования зоны Ж-1					
Передвижное жилье (2.4)	не подлежит установлению				
Хранение автотранспорта (2.7.1)	20	200	2/8	30	не подлежит установлению
Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	20	не подлежит установлению	1/4	30	не подлежит установлению
Социальное обслуживание (3.2)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Бытовое обслуживание (3.3)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Здравоохранение (3.4)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Образование и просвещение (3.5)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Культурное развитие (3.6)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Религиозное использование (3.7)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Общественное управление (3.8)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Ветеринарное обслуживание (3.10)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Деловое управление (4.1)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5

Магазины (4.4)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Рынки (4.3)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Общественное питание (4.6)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Развлекательные мероприятия (4.8.1)	не подлежит установлению	5 000	3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Стоянка транспортных средств (4.9.2)	не подлежит установлению				
Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	не подлежит установлению		3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Отдых (рекреация) (5.0)	не подлежит установлению		3/12	30	3, со стороны улицы – 5
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	не подлежит установлению				

3. Общие требования к жилой зоне следует определять в соответствии с подразделом I раздела IV региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области, утвержденных постановлением Правительства Тверской области от 18.11.2019 № 455-пп «О региональных нормативах градостроительного проектирования Тверской области» (далее – РНГП).

4. Максимальное количество этажей дополнительного индивидуального жилого дома и (или) жилого дома – не выше двух надземных этажей.

5. Максимальная высота дополнительного жилого дома (до конька крыши) – 8 м.

6. Максимальное количество этажей хозяйственной постройки – не выше двух надземных этажей.

7. Максимальная высота хозяйственной постройки – не более 7 м.

Раздел II

Градостроительный регламент для общественно-деловой зоны

8. Общественно-деловая зона муниципального округа представлена зоной общественно-деловой застройки (О).

9. Виды разрешенного использования для зоны общественно-деловой застройки (О) и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование и код ВРИ	Пределные размеры земельных участков		Пределная высота (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)
	минимальный (кв. м)	максимальный (кв. м)			
Зона общественно-деловой застройки (О)					
Основные виды разрешенного использования зоны О					
Коммунальное обслуживание (3.1)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Социальное обслуживание (3.2)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Бытовое обслуживание (3.3)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Здравоохранение (3.4)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Образование и просвещение (3.5)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Культурное развитие (3.6)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Общественное управление (3.8)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Обеспечение научной деятельности (3.9)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Ветеринарное обслуживание (3.10)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Деловое управление (4.1)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Магазины (4.4)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Банковская и страховая деятельность (4.5)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Общественное питание (4.6)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Гостиничное обслуживание (4.7)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Служебные гаражи (4.9)	не подлежит установлению				
Спорт (5.1)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	не подлежит установлению				
Историко-культурная деятельность (9.3)	не подлежит установлению				
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению				
Условно разрешенные виды разрешенного использования зоны О					
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Рынки (4.3)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Развлекательные мероприятия (4.8.1)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5

Общее пользование водными объектами (11.1)	не подлежит установлению		
Специальное пользование водными объектами (11.2)	не подлежит установлению		
Религиозное использование (3.7)	не подлежит установлению	12	60 3, со стороны улицы – 5

10. Общие требования к общественно-деловой зоне следует определять в соответствии с подразделом II раздела IV РНГП.

Раздел III

Градостроительный регламент для производственной зоны

11. Виды разрешенного использования для производственной зоны, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства представлены в таблице 3.

Таблица 3

Наименование и код ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельная высота (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)
	минимальный (кв. м)	максимальный (кв. м)			
Производственная зона (П)					
Основные виды разрешенного использования зоны П					
Здравоохранение (3.4)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Деловое управление (4.1)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Рынки (4.3)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Магазины (4.4)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Служебные гаражи (4.9)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Стоянка транспортных средств (4.9.2)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Легкая промышленность (6.3)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Фармацевтическая промышленность (6.3.1)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Пищевая промышленность (6.4)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Строительная промышленность (6.6)	не подлежит установлению			80	3, со стороны улицы – 5
Связь (6.8)	не подлежит установлению				

Склад (6.9)	не подлежит установлению	80	3, со стороны улицы – 5
Складские площадки (6.9.1)	не подлежит установлению		
Коммунальное обслуживание (3.1)	не подлежит установлению	80	3, со стороны улицы – 5
Общее пользование водными объектами (11.1)	не подлежит установлению		
Специальное пользование водными объектами (11.2)	не подлежит установлению		
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению		
Условно разрешенные виды использования зоны П			
Производственная деятельность (6.0)	не подлежит установлению	80	3, со стороны улицы – 5
Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)	не подлежит установлению	80	3, со стороны улицы – 5
Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)	не подлежит установлению	80	3, со стороны улицы – 5
Обеспечение научной деятельности (3.9)	не подлежит установлению	80	3, со стороны улицы – 5
Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	не подлежит установлению	80	3, со стороны улицы – 5
Бытовое обслуживание (3.3)	не подлежит установлению	80	3, со стороны улицы – 5
Энергетика (6.7)	не подлежит установлению	80	3, со стороны улицы – 5

12. Общие требования к производственной зоне следует определять в соответствии с подразделом III раздела IV РНПП.

13. Класс вредности предприятия, размещаемого в производственной зоне (П), соответствует предприятию 5 класса вредности с размером санитарно-защитной зоны 50 м.

Раздел IV

Градостроительный регламент для зоны рекреационного назначения

14. Виды разрешенного использования для зоны рекреационного назначения, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства представлены в таблице 4.

Таблица 4

Наименование и код ВРИ	Пределы размеры земельных участков		Пределная высота (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)
	минимальный (кв. м)	максимальный (кв. м)			
Зона рекреационного назначения (Р)					
Основные виды разрешенного использования зоны Р					
Передвижное жилье (2.4)	не подлежит установлению				
Коммунальное обслуживание (3.1)	не подлежит установлению				
Здравоохранение (3.4)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Образование и просвещение (3.5)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Культурное развитие (3.6)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Деловое управление (4.1)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Стоянка транспортных средств (4.9.2)	не подлежит установлению				
Общественное питание (4.6)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Гостиничное обслуживание (4.7)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Отдых (рекреация) (5.0)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Курортная деятельность (9.2)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Санаторная деятельность (9.2.1)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению				
Связь (6.8)	не подлежит установлению				
Общее пользование водными объектами (11.1)	не подлежит установлению				
Специальное пользование водными объектами (11.2)	не подлежит установлению				
Условно разрешенные виды разрешенного использования зоны Р					
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
	не подлежит установлению			60	3, со стороны улицы – 5
Рынки (4.3)	не подлежит установлению			60	3, со стороны улицы – 5
Магазины (4.4)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Развлечения (4.8)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Служебные гаражи (4.9)	не подлежит установлению				
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	не подлежит установлению		12	60	3, со стороны улицы – 5
Воздушный транспорт (7.4)	не подлежит установлению				
Религиозное использование (3.7)	не подлежит установлению		30	60	3, со стороны улицы – 5

15. Общие требования к рекреационной зоне следует определять в соответствии с подразделом VII раздела IV РНПП.

Раздел V

Градостроительные регламенты для зоны сельскохозяйственного использования

16. В состав зоны сельскохозяйственного использования муниципального округа включаются:

- 1) зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2);
- 2) зона рекреационно-аграрного назначения (Сх3).

17. Виды разрешенного использования для зоны сельскохозяйственного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства представлены в таблице 5.

Таблица 5

Наименование и код ВРИ	Предельные размеры земельных участков		Предельная высота (м)	Максимальный процент застройки (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)
	минимальный (кв. м)	максимальный (кв. м)			
Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)					
Основные виды разрешенного использования зоны Сх2					
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)	не подлежит установлению		12	30	не подлежит установлению
Растениеводство (1.1)	не подлежит установлению		12	30	не подлежит установлению
Животноводство (1.7)	не подлежит установлению		12	30	3, со стороны улицы – 5
Пчеловодство (1.12)	не подлежит установлению		12	30	3, со стороны улицы – 5
Рыбоводство (1.13)	не подлежит установлению		12	30	3, со стороны улицы – 5
Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)	не подлежит установлению		12	30	3, со стороны улицы – 5
Питомники (1.17)	не подлежит установлению		12	30	3, со стороны улицы – 5
Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)	не подлежит установлению		12	30	3, со стороны улицы – 5
Ветеринарное обслуживание (3.10)	не подлежит установлению		12	30	3, со стороны улицы – 5
Гостиничное обслуживание (4.7)	не подлежит установлению		12	30	3, со стороны улицы – 5
Пищевая промышленность (6.4)	не подлежит установлению		12	30	3, со стороны улицы – 5
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению				

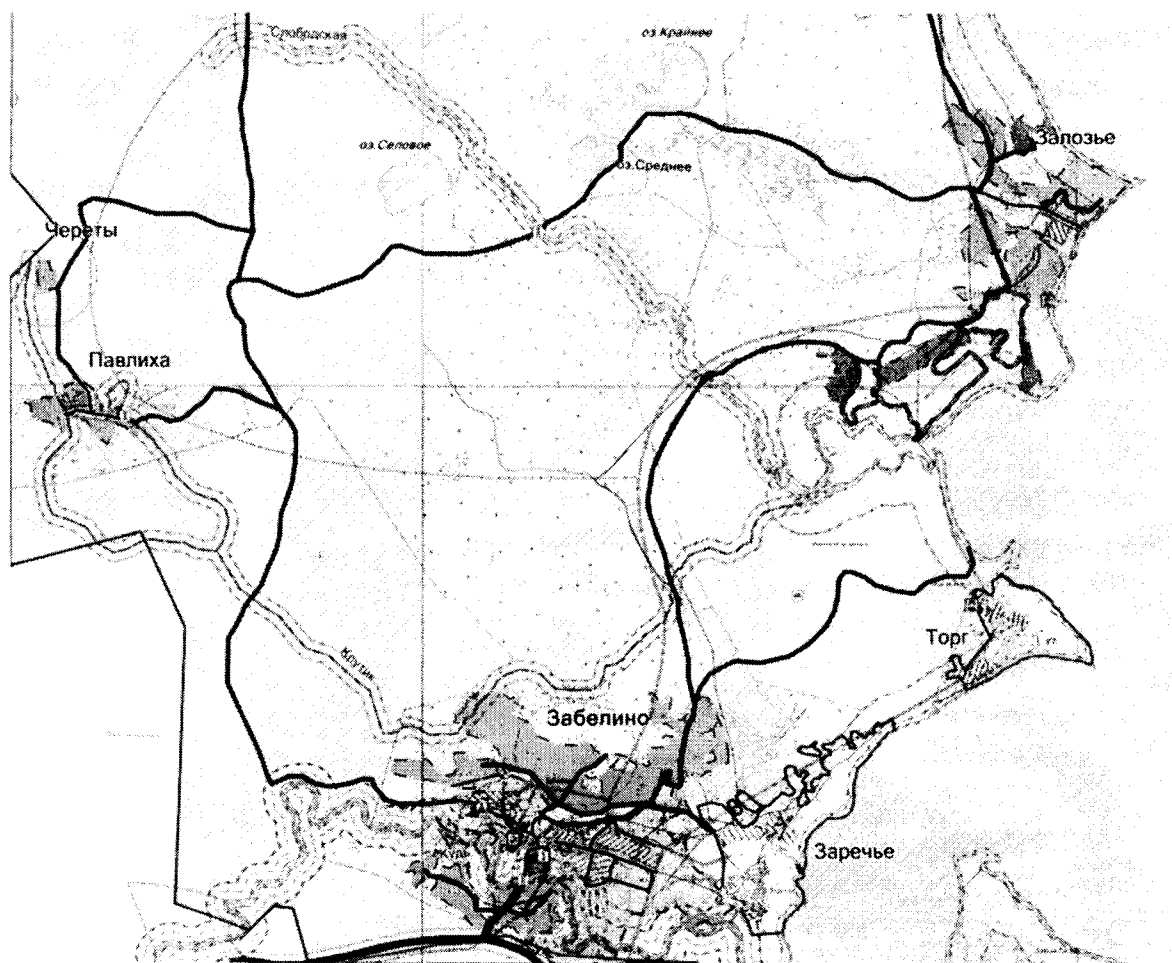
Общепитание (3.2.4)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Общественное питание (4.6)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Коммунальное обслуживание (3.1)	10	не подлежит установлению		
Связь (6.8)	не подлежит установлению			
Стоянка транспортных средств (4.9.2)	не подлежит установлению			
Общее пользование водными объектами (11.1)	не подлежит установлению			
Специальное пользование водными объектами (11.2)	не подлежит установлению			
Автомобильный транспорт (7.2)	не подлежит установлению			
Условно разрешенные виды использования зоны Сх2				
Передвижное жилье (2.4)	не подлежит установлению			
Деловое управление (4.1)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Рынки (4.3)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Магазины (4.4)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Развлечения (4.8)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Служебные гаражи (4.9)	не подлежит установлению			
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Природно-познавательный туризм (5.2)	не подлежит установлению			
Зона рекреационно-аграрного назначения (Сх3)				
Основные виды разрешенного использования зоны Сх3				
Растениеводство (1.1)	не подлежит установлению			
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	не подлежит установлению			
Земельные участки общего назначения (13.0)	не подлежит установлению			
Связь (6.8)	не подлежит установлению			
Трубопроводный транспорт (7.5)	не подлежит установлению			
Коммунальное обслуживание (3.1)	не подлежит установлению			
Охота и рыбалка (5.3)	не подлежит установлению			
Причалы для маломерных судов (5.4)	не подлежит установлению			
Общее пользование водными объектами (11.1)	не подлежит установлению			
Природно-познавательный туризм (5.2)	не подлежит установлению			

Туристическое обслуживание (5.2.1)	не подлежит установлению	12	60	3, со стороны улицы – 5
Общественное питание (4.6)	не подлежит установлению	12	60	3, со стороны улицы – 5
Передвижное жилье (2.4)	не подлежит установлению			
Стоянка транспортных средств (4.9.2)	не подлежит установлению			
Условно разрешенные виды разрешенного использования зоны Сх3				
Бытовое обслуживание (3.3)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Обеспечение научной деятельности (3.9)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Деловое управление (4.1)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Рынки (4.3)	не подлежит установлению	12	30	3, со стороны улицы – 5
Магазины (4.4)	не подлежит установлению	12	60	3, со стороны улицы – 5
Гостиничное обслуживание (4.7)	не подлежит установлению	12	60	3, со стороны улицы – 5
Развлекательные мероприятия (4.8.1)	не подлежит установлению	12	60	3, со стороны улицы – 5
Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	не подлежит установлению	12	60	3, со стороны улицы – 5
Воздушный транспорт (7.4)	не подлежит установлению			
Специальное пользование водными объектами (11.2)	не подлежит установлению			

18. Общие требования к зоне сельскохозяйственного использования следует определять в соответствии с подразделом VI раздела IV РНГП.

Приложение 4
к постановлению Правительства
Тверской области
от 27.01.2023 № 19-пп







Карта границ зон с особыми условиями использования территорий
Пеновского муниципального округа Тверской области применительно
к населенным пунктам д. Залозье, д. Забелино, д. Павлиха, д. Череты





ГРАНИЦЫ

— · · · · Граница населенного пункта

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ


-  Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)
-  Зона общественно-деловой застройки (О)
-  Производственная зона (П)
-  Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)
-  Зона рекреационно-аграрного назначения (Сх3)
-  Зона рекреационного назначения (Р)

ПОВЕРХНОСТНЫЕ ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

-  Водоток (река, ручей, канал)
-  Водоем (озеро, пруд, обводненный карьер, водохранилище)

ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Объекты культурного наследия (ОКН)

-  Памятник (федеральное значение)

ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Сущ. Проект




Электроснабжение

- · · · · Линии электропередачи (ЛЭП)
- · · · · Линии электропередачи 10 кВ
- · · · · Линии электропередачи 10 кВ (ликвидируемая)


Газоснабжение

- · · · · Распределительные трубопроводы для транспортировки газа
- · · · · Газопровод распределительный среднего давления

Связь

- · · · · Сети электросвязи
- · · · · Линейно-кабельное сооружение связи
- Объекты связи
-  Базовая станция
-  Объекты почтовой связи
-  Автоматическая телефонная станция



Водоснабжение

- Объекты водоснабжения
-  Водозаборная скважина



ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сущ.



Объекты культуры и искусства

-  Объект культурно-просветительного назначения
-  Объект культурно-досугового (клубного) типа

Прочие объекты обслуживания


-  Административное здание
-  Объекты торговли, общественного питания

Объекты отдыха и туризма

-  Гостиницы и аналогичные коллективные средства размещения
-  Благоустроенный пляж, место массовой околотовной рекреации

Предприятия промышленности, сельского и лесного хозяйства, объекты утилизации и переработки отходов производства и потребления





Предприятия и объекты добывающей и обрабатывающей промышленности

-  Предприятие по обработке древесины, производству изделий из дерева


ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Сущ. Проект

Автомобильные дороги

-  Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
-  Автомобильные дороги местного значения
-  Частные автомобильные дороги
-  прочие дороги

Улично-дорожная сеть сельского населенного пункта




-  Улицы в жилой застройке

Искусственные дорожные сооружения


-  Мостовое сооружение

ЗОНЫ С ОСОБИМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ




Сущ. Проект

-  Водоохранная зона
-  Прибрежная защитная полоса
-  Береговая полоса



Санитарно-защитная зона

-  Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов (ориентировочный размер)

Охранная зона инженерных коммуникаций

-  Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
-  Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
-  Охранная зона линий и сооружений связи

Охранная зона транспортных коммуникаций

-  Придорожная полоса
-  Зона курорта местного значения «Селигер» в Тверской области