

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



Гипрозем

**Внесение изменений в
Правила землепользования и застройки
Саловского сельского поселения
Лямбирского муниципального района
Республики Мордовия**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



г. Саранск, 2016

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГИПРОЗЕМ»**

Заказчик Администрация Саловского сельского поселения
Лямбирского муниципального района
Республики Мордовия

**Внесение изменений в
Правила землепользования и застройки
Саловского сельского поселения
Лямбирского муниципального района
Республики Мордовия**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор:
Главный инженер проекта

Антонов В. П.
Крейнер И. Р.

г. Саранск, 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА:	4
ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА.....	5
ОБЩИЕ ДАННЫЕ. ОПИСАНИЕ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	7
СТАТЬЯ 55 ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.....	8
СТАТЬЯ 56. ОПИСАНИЕ ЗОН И ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	10

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА:

№ листа	Наименование листа	Кол-во
1	Карта градостроительного зонирования территории поселения М 1:25000	1

В графические материалы правил землепользования и застройки вносятся следующие изменения:

Карта градостроительного зонирования территории поселения М 1:25000 заменяется на Карту градостроительного зонирования территории поселения М 1:25000 в новой редакции от 03.2016 г.

Карты в старой редакции подлежат отмене.

ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Саловского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия разработано *в соответствии с требованиями статей 30, 31 и 33 федерального закона Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (ред. от 28.12.2013)* и заданием на разработку градостроительной документации.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Саловского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия выполнено в соответствии со следующими основными нормативными правовыми актами:

- ❖ Градостроительный кодекс РФ;
- ❖ Земельный кодекс РФ;
- ❖ Гражданский кодекс РФ;
- ❖ Водный кодекс РФ;
- ❖ Лесной кодекс РФ;
- ❖ Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- ❖ Федеральный закон от 27.12.2002 №184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- ❖ Федеральный закон от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- ❖ Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- ❖ Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- ❖ Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- ❖ Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- ❖ Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- ❖ Постановление Российской Федерации от 18.08.2008 №618 «Об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости»;

- ❖ Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 13.11.2010 №492

ОБЩИЕ ДАННЫЕ. ОПИСАНИЕ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

Наименования, входящих в Саловское сельское поселение Лямбирского муниципального района Республики Мордовия, населённых пунктов и их статус приняты в соответствии с утвержденным генеральным планом.

Подготовка изменений в правила землепользования и застройки Саловского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия осуществлялась в соответствии с требованиями ст. ст. 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Изменения содержат в себе:

1. Изменения в части изменения территориального зонирования для следующих земельных участков:
ЗУ с КН: 13:15:0314001:494(1), 13:15:0314001:493, 13:15:0314001:494(2) с установлением для них территориальной зоны ЖЗ 01 Жылые зоны
2. Были внесены изменения в статьи 55 и 56 текстовой части правил землепользования и застройки. Статьи 55 и 56 изложены в новой редакции, которая приводятся ниже. Статьи 55 и 56 подлежат замене на статьи в новой редакции.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Саловского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия предусматривает внесение изменений в графические материалы правил землепользования и застройки Саловского сельского поселения Лямбирского муниципального района Республики Мордовия.

В графические материалы правил землепользования и застройки вносятся следующие изменения:

Карта градостроительного зонирования территории поселения М 1:25000 заменяется на Карту градостроительного зонирования территории поселения М 1:25000 в новой редакции от 03.2016 г.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (М 1:25000)

<i>Кодовые обозначения территориал ьных зон</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
Ж	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:
ЖЗ 01	Жилые зоны
СНЗ	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:
СНЗ 01	Зона ритуального назначения
СНЗ 02	Планируемая зона ритуального назначения
СНЗ 03	Зона складирования и захоронения отходов
СХ	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:
СХЗ 01	Зона дачных объединений
СХЗ 02	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
СХЗ 03	Зона фруктовых садов

СТАТЬЯ 56. ОПИСАНИЕ ЗОН И ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с п. 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Основные типы видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются статьей 36 Градостроительного кодекса РФ. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (М 1:25000)

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

ЖЗ 01 Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1);
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- обслуживание жилой застройки (2.7).
- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- образование и просвещение (3.5);
- культурное развитие (3.6);
- религиозное использование (3.7);

- общественное управление (3.8);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- деловое управление (4.1);
- рынки (4.3);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлечения (4.8);
- спорт (5.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- общее пользование территории (12.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- коммунальное обслуживание (3.1).

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

- среднеэтажная жилая застройка (2.5).

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

В соответствии СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* определены параметры застройки:

- максимальный процент застройки земельного участка - 60%;
- минимальный отступ от красной линии улиц - 5 м, от красной линии проездов - 3 м. В отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки;
- минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат - 6 м;
- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;
- минимальные расстояния до границы соседнего участка:
 - от дома - 3 м;
 - от постройки для содержания домашних животных - 4 м;

- от других построек (бани, гаражи и др.) - 1,0 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 2 м;
- от кустарников - 1 м;
- от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом - 7 м;
- минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке - 6 м;
- размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м;
- расстояние от мусоросборников, дворовых туалетов от границ участка домовладения - не менее 4 м;
- размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома - 8 м;
- этажность индивидуальных жилых усадебных домов - до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, многоквартирных жилых домов - до 3-х этажей, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;
- максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши - 13 м, до верха плоской кровли - 9,6 м; шпили, башни - без ограничений (для индивидуальных жилых домов); максимальная высота многоквартирного жилого дома - 12 м (до 3-х этажей);
- для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м, до конька скатной кровли - не более 7 м;
- допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;
- ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы и на уровне существующего ограждения;
- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних

земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями - от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

- минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 25 м;

- максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка - 1,5 м;

- площадь озелененной территории квартала (микрорайона) не менее 6 м² на одного человека или не менее 25% площади квартала (микрорайона);

- коэффициент использования земельного участка в границах территории жилой застройки индивидуальными домами усадебного типа - 0,4.

СХ ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХЗ 01 Зона дачных объединений

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1);

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2);

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- коммунальное обслуживание (3.1).

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

- **не установлены.**

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

В соответствии СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* определены параметры застройки:

- максимальный процент застройки земельного участка - 60%;

– минимальный отступ от красной линии улиц - 5 м, от красной линии проездов - 3 м.

- минимальные расстояния до границы соседнего участка:
 - от дома - 3 м;
 - от постройки для содержания домашних животных - 4 м;
 - от других построек (бани, гаражи и др.) - 1,0 м;
 - от стволов высокорослых деревьев - 2 м;
 - от кустарников - 1 м;
 - от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом - 7 м;
- размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома - 8 м;
- допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;
- ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы и на уровне существующего ограждения;
- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 м;

СХЗ 02 Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Зона сельскохозяйственных назначения предназначена для размещения объектов животноводства, объектов обслуживания сельскохозяйственного производства.

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- скотоводство (1.8);
- звероводство (1.9);
- птицеводство (1.10);
- свиноводство (1.11);
- пчеловодство (1.12);

– рыбоводство (1.13).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

– коммунальное обслуживание (3.1).

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

– не установлены.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

– СП 19.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-97-76* «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий»;

– СП 56.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 31-03-2011 «Производственные здания»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

СХЗ 03 Зона фруктовых садов

. Зона предназначена для размещения фруктовых садов и питомников.

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

– выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4);

– садоводство (1.5);

— научное обеспечение сельского хозяйства (1.14);

– ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16);

– питомники (1.17).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

– коммунальное обслуживание (3.1).

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

– не установлены

СНЗ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СНЗ 01 Зона ритуального назначения

Зона предназначена для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев).

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

– ритуальная деятельность (12.1);

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

– **не установлены.**

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

– **не установлены.**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне специального назначения, занятой кладбищами:

– размер земельного участка определяется не более 40 га;

– минимальное расстояние от жилых зон не менее 500 м при площади кладбища от 20 до 40 га, не менее - 300 м при площади кладбища до 20 га, не менее - 100 м при площади кладбища до 10 га. От закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации, колумбарий и сельских кладбищ не менее - 50 м;

– после закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м;

СНЗ 02 Планируемая зона ритуального назначения

СНЗ 02 Планируемая зона ритуального назначения.

Регламенты планируемой зоны ритуального назначения до момента их востребования идентичны регламентам той территориальной зоны, на которой планируется их размещение, а после принятия решения по их застройке – регламентам той

территориальной зоны, под которую они назначены генеральным планом городского поселения.

СНЗ 03 Зона складирования и захоронения отходов

Зона предназначена для размещения объектов складирования, захоронения и переработки отходов.

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

– специальная (12.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

– **не установлены.**

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

– **не установлены.**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне размещения биологических отходов и отходов потребления:

- минимальное расстояние от скотомогильника с захоронением в ямах;
- до жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м;
- до скотопрогонов и пастбищ - 200 м;
- до автомобильных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м;
- минимальное расстояние от полигона бытовых отходов до жилой зоны - 500 м.

Конкретные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.