

**Внесение изменений в
Правила землепользования и застройки
Старофедоровского сельского поселения
Старошайговского муниципального района
Республики Мордовия**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Саранск, 2018

ИП Родькина А. В.

Заказчик Администрация Старофедоровского сельского поселения
Старошайговского муниципального района
Республики Мордовия

**Внесение изменений в
Правила землепользования и застройки
Старофедоровского сельского поселения
Старошайговского муниципального района
Республики Мордовия**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Главный инженер проекта



Родькина А. В.

г. Саранск, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА:	4
ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА	5
ОБЩИЕ ДАННЫЕ. ОПИСАНИЕ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ.....	7
СТАТЬЯ 44 ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.....	9
СТАТЬЯ 44.1. 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 Старофедоровского сельского поселения М 1:25000	1

В графические материалы правил землепользования и застройки изменения не вносятся.

1. Карта градостроительного зонирования территории Старофедоровского сельского поселения М 1:10000, утвержденная Решением Совета Депутатов Старофедоровского сельского поселения №1 от 17.08.2011г.

ВВЕДЕНИЕ. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Старофедоровского сельского поселения Старошайговского муниципального района Республики Мордовия выполнено в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и техническим заданием.

Цели и задачи работы определены техническим заданием:

1. приведение в соответствие генеральному плану Старофедоровского сельского поселения Старошайговского муниципального района Республики Мордовия правил землепользования и застройки;
2. обеспечение прав и законных интересов граждан и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Старофедоровского сельского поселения Старошайговского 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 Старофедоровского сельского поселения Старошайговского 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

Граница территории Старофедоровского сельского поселения Старошайговского муниципального района Республики Мордовия отображена в соответствии с текстовым описанием границ Старофедоровского сельского поселения Старошайговского муниципального района Республики Мордовия, приведенным в законе Республики Мордовия от 28 декабря 2004 г. N 126-З «Об установлении границ муниципальных образований Старошайговского муниципального района, Старошайговского муниципального района и наделении их статусом сельского поселения и муниципального района». Наименования, входящих в Старофедоровское сельское поселение Старошайговского муниципального района Республики Мордовия населённых пунктов и их статус приняты в соответствии с утвержденным генеральным планом.

Подготовка изменений в правила землепользования и застройки Старофедоровского сельского поселения Старошайговского муниципального района Республики Мордовия осуществлялась в соответствии с требованиями ст. ст. 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с несоответствием правил землепользования и застройки Старофедоровского сельского поселения Старошайговского муниципального района Республики Мордовия градостроительному регламенту.

Изменения содержат в себе:

1. Изменения в текстовую часть правил землепользования и застройки Старофедоровского сельского поселения Старошайговского муниципального района Республики Мордовия предусмотрены только в части замены градостроительных регламентов. Были внесены изменения в статьи 44, 44.1-44.8 текстовой части правил землепользования и застройки. Статьи 44, 44.1-44.8 изложены в новой редакции, которая приводятся ниже. Статьи 44, 44.1-44.8 подлежат замене на статьи в новой редакции.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки Старофедоровского сельского поселения Старошайговского муниципального района Республики Мордовия не предусматривает внесение изменений в графические материалы правил землепользования и застройки Старофедоровского сельского поселения Старошайговского муниципального района Республики Мордовия.

В графические материалы правил землепользования и застройки изменения не вносятся.

Статья 44. Перечень территориальных зон

На карте градостроительного зонирования территории Старофедоровского сельского поселения выделены следующие зоны.

Кодовое обозначение территориальных зон	Наименование территориальных зон
	Жилые зоны
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки многоквартирными жилыми домами с приусадебными участками с хозяйственными постройками для домашнего скота и птицы
	Общественно-деловые и коммерческие зоны
О-1	Зона общественной, деловой и коммерческой активности центра поселения
	Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками
ОС-1	Зона детских образовательных учреждений
	Зона инженерной и транспортной инфраструктур
ИТ-1	Зона транспортной инфраструктуры
ИТ-2	Зона водозаборных сооружений
	Рекреационные зоны
Р-1	Зона водных объектов
Р-2	Зона лесных объектов
Р-3	Зона поселковых лесов и рекреаций
	Зоны сельскохозяйственного использования
СХ-1А	Зона объектов сельскохозяйственного производства не выше IV класса санитарной вредности
СХ-1Б	Зона объектов сельскохозяйственного производства не выше II класса санитарной вредности
СХ-2	Зона сельскохозяйственных угодий
	Зоны специального назначения
СП-1	Зона кладбищ
СП-2	Зона скотомогильников

Статья 44.1. Градостроительные регламенты.

В соответствии с п.2 статьи 7 Земельного кодекса РФ правовой режим земель определяется исходя из 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 Минэкономразвития России от 1 сентября 2014г. №540.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СТАРОФЕДОРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Ж-1. - Зона индивидуальной жилой застройки многоквартирными жилыми домами с приусадебными участками с хозяйственными постройками для домашнего скота и птицы.

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного строительства.

Основные разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

- для индивидуального жилищного строительства (2.1)
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
- обслуживание жилой застройки (2.7);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- автомобильный транспорт (7.2);
- отдых (рекреация) (5.0).

Условно - разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- религиозное использование (3.7);
- общественное управление (3.8).

О-1 - Зона общественной, деловой и коммерческой активности центра поселения.

Зона выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов сельского значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при наличии жилых функций и при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного строительства.

Основные разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования)

- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- образование и просвещение (3.5);
- общественное управление (3.8);
- деловое управление (4.1);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- 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):

- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2).

ОС-1. Зона образовательных учреждений.

Основные разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования)

- образование и просвещение (3.5);
- культурное развитие (3.6);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- 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):

- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2).

ИТ-1. Зона транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- автомобильный транспорт (7.2);
- обслуживание автотранспорта (4.9);
- коммунальное обслуживание (3.1).

Вспомогательные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- объекты придорожного сервиса (4.9.1).

Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования):

- трубопроводный транспорт (7.5);
- общее пользование территории (12.0)

ИТ-2. Зона водозаборных сооружений.

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- коммунальное обслуживание (3.1)
- водные объекты (11.0);
- общее пользование водными объектами (11.1);
- гидротехнические сооружения (11.3).

Вспомогательные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

Р-1. Зона водных объектов.

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- водные объекты (11.0);

Вспомогательные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

Р-2. Зона лесных объектов.

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- использование лесов (10.0);
- резервные леса (10.4).

Вспомогательные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

Р-3. Зона поселковых лесов и рекреаций.

Основные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- использование лесов (10.0);
- резервные леса (10.4).

Вспомогательные виды разрешённого использования (код вида разрешенного использования):

- санаторная деятельность (9.2.1).

Условно разрешённые виды использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

СХ-1А - Зона объектов сельскохозяйственного производства I класса санитарной вредности.

Основные разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования)

- склады (6.9);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- производственная деятельность (6.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- коммунальное обслуживание (3.1).

Условно - разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

СХ-1Б - Зона объектов сельскохозяйственного производства не выше III класса санитарной вредности.

Основные разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования)

- склады (6.9);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- производственная деятельность (6.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- коммунальное обслуживание (3.1).

Условно - разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

СХ-2 – Зона сельскохозяйственных угодий.

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- растениеводство (1.1);
- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2);
- овощеводство (1.3);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15).
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- садоводство (1.5);
- питомники (1.17);
- коммунальное обслуживание (3.1).

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16).

СП-1. Зона клубов.

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- ритуальная деятельность (12.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- специальная деятельность (12.2).

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

СП-2. Зона спортивных клубов.

Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- специальная деятельность (12.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.

Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования):

- не установлены.