



**Совет депутатов
Серпиевского сельского поселения
Катав-Ивановского муниципального района
Челябинской области
РЕШЕНИЕ**

« 25 » _____ 09 _____ 2012 г.

№ _____ 62 _____

О принятии решения об утверждении
Правил землепользования и застройки
Серпиевского сельского поселения

В соответствии со ст. 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Серпиевского сельского поселения, учитывая протокол публичных слушаний от 19.09.2012 года, заключением о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Серпиевского сельского поселения от 24.09.2012 года, Совет депутатов Серпиевского сельского поселения

РЕШАЕТ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Серпиевского сельского поселения.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Авангард», разместить на официальном сайте Администрации Катав-Ивановского муниципального района.

Глава Серпиевского
сельского поселения

В.Ф. Куликов

Администрация Серпиевского сельского поселения
Катав-Ивановского муниципального района
Челябинской области

Утверждены Советом депутатов
Серпиевского сельского поселения

« 25 » сентября 2012г № 62

Правила

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Серпиевского сельского поселения Катав-Ивановского муниципального района
Челябинской области

**г. Катав-Ивановск
2012 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Общая часть	3
1. Виды территориальных зон.....	5
2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты.....	6
А.1 Природоохранные зоны.....	6
А.2 Рекреационные зоны.....	6
В Жилые зоны	7
Г. Производственные зоны	10
СХ. Зона сельскохозяйственного использования.....	11
Е. Зоны специального назначения	11
К. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	11

Карта градостроительного зонирования территории, М 1:10 000

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ Серпиевского сельского поселения Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статья 31, «Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» выполнены на территорию сельского поселения, которая предлагается к освоению «Схемой территориального планирования Катав-Ивановского муниципального района». В Серпиевское сельское поселение входят населенные пункты: пос.Шарлаш, с.Аратское, с.Серпиевка, с.Карауловка. Территории, предлагаемые к освоению «Схемой территориального планирования Катав-Ивановского муниципального района», располагаются вне границ зон с особыми условиями их использования.

Основные понятия

(в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, статья 1):

- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- **территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- **градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование «переводит» на правовой язык общие решения «Схемы территориального планирования Катав-Ивановского муниципального района» и обеспечивает ее последовательную реализацию и внесение текущих изменений по установленным процедурам, отображает границы территориальных зон с перечнями видов разрешенного использования и строительного изменения недвижимости в этих зонах (градостроительный регламент); тем самым создается первый необходимый компонент для формирования земельных участков как объектов недвижимости, создает условия для привлечения инвестиции путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

«Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты» содержат текстовую и графическую части.

Текст включает:

- виды и характеристику территориальных зон;
- градостроительные регламенты (для всех видов зон):
 - *основные виды разрешенного использования (разрешенные «по праву» виды землепользования);
 - *условно разрешенные виды использования (разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам землепользования);

*вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

*параметры разрешенного строительства на земельных участках.

Графическая часть – чертеж:

- Серпиевское сельское поселение. Карта градостроительного зонирования территорий Катав-Ивановского муниципального района предлагаемых к освоению, М 1:10 000.

1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Принцип построения территориальных зон базируется на «Схеме функционального зонирования территории, предлагаемых к освоению» по «Схеме территориального планирования Катав-Ивановского муниципального района».

При установлении территориальных зон учтены границы:

- существующей застройки населенных пунктов Серпиевского сельского поселения;
- функциональных зон, определенных «Схемой территориального планирования Катав-Ивановского муниципального района»;
- существующего землепользования;
- естественные границы природных объектов.

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны. В другой территориальной зоне соответственно действует другой набор регламентов. Вид территориальной зоны устанавливается по выраженной преобладающей функции ее градостроительного использования.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

А 1 – природоохранные, в т. ч.:

А 1.1 - особо охраняемые территории

А 2 – рекреационные, в т. ч.:

А 2.2 объекты физкультуры и спорта, отдыха и туризма

В – жилые

В 1 – усадебная застройка

Г – производственные

СХ- сельскохозяйственного использования

Е – специального назначения, в т. ч.:

Е 1 – полигон ТБО

К – инженерной и транспортной инфраструктур, в т. ч.:

К 1 – территориальные автодороги

К 3 – межпоселковый газопровод

К 4 – связи (ВОЛС)

К 5 – в/в ЛЭП-500 кВ, 35 кВ

Примечание:

На карте градостроительного зонирования и в пояснительной записке приняты следующие обозначения:

01 01 В 1

вид территориальной зоны

№ территориальной зоны по «Карте градостроительного зонирования»

№ планировочного образования по «Карте градостроительного зонирования»

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, на водные объекты общего пользования, земли водоохранных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, на земли особо охраняемых природных объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, но без каких – либо строительных изменений. Последние разрешается осуществлять в отношении объектов с неподтвержденным использованием только в направлении приведения их использования в соответствие с регламентом по данной зоне и при условии, что существование и использование объектов недвижимости неопасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

А 1 ПРИРОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ

Природоохранные зоны предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, безопасности населения, сохранения природной среды, для отдыха населения ,в т.ч.:

А 1.1 ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ

В состав зоны **А1.1** включены территории, предложенные для организации «Серпиевского охотничьего заказника», использования и охраны земель особо охраняемых природных объектов устанавливается органами государственной власти в соответствии с федеральными законами.

На территориях особо охраняемых природных объектов запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение их сохранности.

2 – РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых лесопарками, парками, скверами, бульварами, водными объектами, а также в границах территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий физкультурой и спортом.

Рекреационные зоны предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности, в т. ч.:

А 2.1 ЗЕЛЕННЫЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
А 2.2 ОБЪЕКТЫ ФИЗКУЛЬТУРЫ И СПОРТА, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 озелененные территории
- 1.2 дорожно-тропиночная сеть
- 1.3 площадки отдыха и игр
- 1.4 павильоны
- 1.5 зрелищные сооружения
- 1.6 спортивные сооружения и объекты рекреации
- 1.7 аттракционы
- 1.8 малые архитектурные формы
- 1.9 общественные туалеты
- 1.10 в зоне А 2.2 – гостиничные комплексы, медицинский центр, жилой поселок для обслуживающего персонала, туристические приюты.

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 объекты культа
- 2.3 предприятия общественного питания, бытового обслуживания

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 пункты первой медицинской помощи
- 3.2 опорные пункты милиции
- 3.3 павильоны розничной торговли
- 3.4 административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с эксплуатацией данных зон
- 3.5 места парковки легковых автомобилей (из расчета 10 м-мест на 100 одновременных посетителей)
- 3.6 инженерно-технические объекты

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Зона	Баланс территории (%)			
	Зеленые насаждения	Дорожки, площадки	Здания, сооружения	
Парки полифункциональные	80	17	3	*1
Парки специализированные	70	20	10	*1
Скверы, бульвары	60	38	2	-

*1 – устанавливается в процессе согласования.

В – ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками и для ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном участке.

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, коммунальных и складских объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

ВИДЫ ЖИЛЫХ ЗОН: В 1 – усадебная застройка

В 1 ЗОНА УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну семью с приусадебными участками
- 1.2 для ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном участке
- 1.3 жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6м)
- 1.4 огороды

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 объекты дошкольного и внешкольного воспитания, образования
- 2.2 объекты культуры
- 2.3 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м²
- 2.4 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, амбулатории, аптеки
- 2.5 помещения для занятий физкультурой, спортплощадки
- 2.6 библиотеки
- 2.7 почтовые отделения, телефон
- 2.8 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей
- 2.9 опорный пункт охраны порядка
- 2.10 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов)
- 2.11 дома приема гостей, мини-гостиницы
- 2.12 вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы
- 3.2 бани, сауны (при условии канализования стоков)
- 3.3 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т. д.
- 3.4 хозяйственные постройки
- 3.5 для обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 а/м на 1 участок
- 3.6 инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП, КНС и др.

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры	Обоснование
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), га – максимальная – минимальная	0,15 0,06	
2. Для ведения личного подсобного хозяйства с возведением жилого дома на приусадебном участке (включая площадь застройки), га - максимальная - минимальная	0,20 0,06	

<p>2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:</p> <ul style="list-style-type: none"> – в сохраняемой застройке – при реконструкции и новом строительстве 	<p>по сложившейся линии застройки</p> <p style="text-align: center;">5</p>	<p>СП 30-102-99, табл. 1</p>
<p>3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:</p> <ul style="list-style-type: none"> – от границ соседнего участка до: <ul style="list-style-type: none"> – основного строения – постройки для содержания скота и птицы – других построек: бани, гаража, сарая и др. – окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках – от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке: 	<p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">4</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">-"</p> <p style="text-align: center;">-"</p> <p style="text-align: center;">-"</p> <p style="text-align: center;">-"</p> <p style="text-align: center;">в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99</p>
<p>4. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве</p>	<p style="text-align: center;">Не менее 15 м</p>	<p style="text-align: center;">в соответствии со СНиП 2.07.01-89*, приложение 1, п.5</p>

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также встраивание и блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землевладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землевладения.
3. Коэффициент застройки территории:
 - для жилых домов усадебного типа
при минимальной площади участка 600 м² не более 0,51
4. Высота строений:
 - для всех основных строений:
 - количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка;
 - высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 9,6 м
 - до конька скатной кровли не более 13,6 м
 - для всех вспомогательных строений:
 - высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 4 м

– до конька скатной кровли не более 7 м
как исключение: шпиль, башни, флажки – без ограничения

- высота заборов между смежными земельными участками должна быть не выше 1.8 метра, установка сплошных заборов должна производиться по согласованию с соседями.
5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Г - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

В состав производственных зон включены зоны размещения промышленных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду, коммунальных и складских объектов, и обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур (очистные сооружения, насосные, специализированные склады, торговые базы, учреждения коммунального и транспортного обслуживания и др.), иных объектов торговой и коммерческой деятельности, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 Производственная (промышленная, коммунально-складская) деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих)
- 1.2 дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 озелененные территории
- 3.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам)
- 3.3 научные, проектные и конструкторские организации
- 3.4 стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения транспортных средств
- 3.5 объекты обслуживания автомобильного транспорта
- 3.6 терминальные комплексы, логистические центры
- 3.7 консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи, аптеки
- 3.8 участковые пункты милиции
- 3.9 объекты пожарной охраны.
- 3.10 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения
- 3.11 музеи, выставочные залы
- 3.12 спортивные площадки
- 3.13 предприятия бытового обслуживания
- 3.14 почта, телефон
- 3.15 предприятия торговли, общественного питания (открытая сеть)
- 3.16 издательства и редакционные офисы с типографиями
- 3.17 компьютерные центры
- 3.18 объекты культа
- 3.19 банки
- 3.20 библиотеки, архивы, информационные центры
- 3.21 теле-радио студии
- 3.22 рекламные агенства
- 3.23 ветеринарные приемные пункты
- 3.24 полигоны для отходов, шлакоотвалов
- 3.25 общественные туалеты
- 3.26 вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи

СХ – ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- 1.2 луга, пастбища;
- 1.3 животноводческие фермы;
- 1.4 крестьянские (фермерские) хозяйства;
- 1.5 сенокосы;
- 1.6 пчеловодство;
- 1.7 для ведения животноводства.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 лесозащитные полосы;
- 3.2 сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
- 3.3 вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Е - ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зоны специального назначения предназначены для размещения полигонов твердых бытовых отходов, биотермических отходов, производственных (не токсичных) отходов:

Е 1 – полигоны твердых бытовых отходов (ТБО)

Е 1 ПОЛИГОНЫ ТБО

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 здания, сооружения по сортировке, переработке, утилизации отходов, складированию ТБО
- 1.2 зеленые насаждения
- 1.3 дороги
- 1.4 административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения
- 1.5 ограждение территории полигона ТБО.

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 скотомогильник с биологическими камерами

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 инженерно-технические объекты – объекты водообеспечения и энергоснабжения

К - ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования; выделены следующие зоны:

- К 1** – территориальных автодорог
- К 3** – межпоселковый газопровод
- К 4** – связи (ВОЛС)

К 5 – в/в ЛЭП – 500 кВ

К 1 ЗОНА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ АВТОДОРОГ

- 1.1 полоса отвода автомобильной дороги с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией, с размещением в ней пассажирских станций, остановочных пунктов
- 1.2 полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее 10 м
- 1.3 охранная зона автодорог общей сети, считая от бровки земляного полотна, шириной не менее:
 - для автодороги федерального значения – 200 м до жилой застройки
 - для автодорог I, II, III категорий – 100 м до жилой застройки
 - для дорог IV категории – 50 м до жилой застройки

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, использование которых определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

К 3 ЗОНА МЕЖПОСЕЛКОВОГО ГАЗОПРОВОДА

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 трубопроводы, транспортирующие газ
- 1.2 охранная зона трубопроводов – по 10 м в обе стороны

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием трубопроводного транспорта

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

К 4 ЗОНА СВЯЗИ (ВОЛС)

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 линии связи (ВОЛС) с охранными зонами в обе стороны от проводов – по 2 м.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ВОЛС.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст.23; Градостроительный Кодекс, ст.43).

К 5 ЗОНА ВОЗДУШНЫХ В/В ЛЭП -500 кВ, 35 кВ

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 воздушные в/в линии электропередач с охранными зонами в обе стороны от крайних проводов: ЛЭП-500кВ – по 30 м, ЛЭП-35 кВ – по 15 м.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ЛЭП.

Примечание: При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (Земельный Кодекс, ст. 23; Градостроительный Кодекс, ст.43).