**Внесение изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (утв. решением Совета Сортавальского муниципального района от 08.08.2017 г.   
№ 287)**

**Правила землепользования и застройки для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040801:2 (в границах п. Туоксъярви)**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Преамбула 3

[ЧАСТЬ 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 3](#_Toc25232675)

[ГЛАВА 1. Карта градостроительного зонирования. 3](#_Toc25232676)

[Статья 1. Карта градостроительного зонирования 3](#_Toc25232677)

[Статья 2. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 3](#_Toc25232678)

[ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 4](#_Toc25232679)

[ГЛАВА 2. Градостроительные регламенты 4](#_Toc25232680)

[Статья 4. Общие положения градостроительных регламентов для всех видов территориальных зон 4](#_Toc25232681)

[Статья 5. Градостроительные регламенты. Жилые зоны 9](#_Toc25232682)

[Статья 6. ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующая) 9](#_Toc25232683)

[ГЛАВА 4. Внесение изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил 13](#_Toc25232692)

[Статья 10. Внесение изменений в Правила застройки 13](#_Toc25232693)

[Статья 11. Ответственность за нарушение Правил застройки 13](#_Toc25232694)

[ГЛАВА 5. Порядок применения Правил. Порядок применения градостроительных регламентов 13](#_Toc25232695)

[Статья 12. Порядок применения Правил. Порядок применения градостроительных регламентов 13](#_Toc25232696)

**Преамбула**

Правила землепользования и застройки для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040801:2 (в границах п. Туоксъярви) (далее – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом для данной территории.

**ЧАСТЬ 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**ГЛАВА 1. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 1. Карта градостроительного зонирования**

Карта градостроительного зонирования для земельного участка с кадастровым номером 10:07:0040801:2 (в границах п. Туоксъярви) отражает проектное состояние территории населенного пункта согласно генеральному плану Хаапалампинского сельского поселения.

На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон.

Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Хаапалампинского сельского поселения, Схемой территориального планирования Сортавальского муниципального района;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных участках.

**Статья 2. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые названия  территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|  | **Жилые зоны** |
| **ЖИ** | Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами |

**ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА 2. Градостроительные регламенты**

**Статья 4. Общие положения градостроительных регламентов для всех видов территориальных зон**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - Виды разрешенного использования) установлены согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор). Вид использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - ОКС), которые не соответствует описанию вида разрешенного использования земельного участка, установленному Классификатором (в том числе – исключенные из указанного описания), не являются Видом разрешенного использования независимо от указания на него в приведенных ниже градостроительных регламентах территориальных зон. При дополнении описания вида разрешенного использования земельного участка, установленного Классификатором, новым видом, такой вид является Условно разрешенным Видом разрешенного использования для территориальной зоны, градостроительным регламентом которой разрешено размещение такого участка.

2. Дополнительно к установленным градостроительными регламентами видам разрешенного использования на всей территории Муниципального образования (независимо от наименования вида разрешенного использования земельного участка и установленных территориальных зон) устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков, приведенные в нижеследующей Таблице, если федеральным законом не установлено иное. Таблицей устанавливаются основные и условно разрешенные виды разрешенного использования, вспомогательные виды разрешенного использования таких земельных участков настоящими Правилами не предусматриваются. Предельные параметры использования таких земельных участков и размещенных на них ОКС настоящими Правилами не ограничиваются и/или устанавливаются отдельно для каждой территориальной зоны

**Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \*Код и на-  именование | Виды разрешенного использования | |
|  | Основные | Условно разрешенные |
| **Линейные объекты транспортной инфраструктуры**  **(Сеть улиц и дорог)** | | |
| Все коды и наименования | Поселковая дорога  Главная улица  Улицы в жилой застройке | Хозяйственный проезд, скотопрогон |
| **Линейные объекты инженерной инфраструктуры** | | |
| Все коды и наименования | Водоводы, водопроводные сети с диаметром труб до 400 мм (включительно) и сооружения на них | Водоводы, водопроводные сети с диаметром труб свыше 400 мм и сооружения на них |
| Канализационные сети с диаметром труб до 400 мм (включительно) и сооружения на них, кроме:  - выпусков и ливнеотводов;  - сливных станций;  - снегоплавильных пунктов.  Сети дождевой канализации | Канализационные сети с диаметром труб свыше 400 мм и сооружения на них |
| Электрические сети напряжением до 10 кВ (в населенных пунктах) и 110 кВ (вне населенных пунктов) включительно, кроме размещения устройств для трансформации электроэнергии (трансформаторных подстанций) | Прочие электрические сети, кроме размещения устройств для трансформации электроэнергии (трансформаторных подстанций) |
| Распределительные и магистральные тепловые сети подземной прокладки с диаметром труб до 400 мм (включительно), тепловые пункты и иные сооружения на них | Распределительные и магистральные тепловые сети подземной прокладки с диаметром труб свыше 400 мм (включительно), тепловые пункты и иные сооружения на них |
| Сети газораспределения;  Пункты редуцирования газа (газорегуляторные пункты и установки);  Сети газопотребления. | - |
| Сети проводного радиовещания и оповещения и сооружения на них;  Системы электросвязи. |
| Наружное освещение |
| Сети связи |
| **Объекты мелиорации** | | |
| Все коды и наименования | - | Мелиоративные системы и сооружения |
| **Антенно-мачтовые сооружения** | | |
| Все коды и наименования | Антенны телевизионные индивидуальные и коллективные  Антенно-мачтовые сооружения (мачты, башни столбы):  - радиорелейные  - мобильной телефонной связи  Антенны спутниковой связи и иные параболические и аналогичные антенны, диаметром до 2,2 м, включительно. | Антенны спутниковой связи и иные параболические и аналогичные антенны, диаметром более 2,2 м |
| **Защитные сооружения (насаждения)** | | |
| Все коды и наименования | Защитные насаждения;  Санитарно-защитные зоны (разрывы) от объектов капитального строительства;  Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). | Объекты инженерной защиты территории  Объекты для защиты от вредного воздействия ОКС и транспорта. |
| **Информационные и геодезические знаки** | | |
| Все коды и наименования | Дорожные и уличные знаки и указатели.  Указатели наименований улиц, номеров зданий (участков, квартир), проживающих лиц, размещенных объектов (юридических и физических лиц, в ведении которых они находятся).  Мемориальные знаки (доски).  Навигационные знаки.  Знаки, обозначающие границы зон с особыми условиями использования территории.  Геодезические знаки. | Рекламные носители (в том  числе на специальных конструкциях). |
| **Прочие земельные участки** | | |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Все виды использования, предусмотренные  Классификатором для таких земельных участков, кроме стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники |  |
| 9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы | Все виды использования, предусмотренные  Классификатором для таких земельных участков | - |
| 9.3. Историко-культурная деятельность |
| 10.4. Резервные леса |
| 11.0. Водные объекты |
| 11.1. Общее пользование водными объектами |
| 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования | Все виды использования, предусмотренные  Классификатором для таких земельных участков. |
| 12.1. Ритуальная деятельность | Кладбища и места захоронения, захоронения на (в) которых прекращены (не производятся) |
| 12.3. Запас | Виды использования и объекты, предусмотренные проектом планировки территории |
| Коды и наименования в соответствии с размещаемыми объектами |

*\*Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

3. Дополнительно к установленным градостроительными регламентами предельным параметрам использования земельных участков и ОКС на всей территории Муниципального образования (независимо от наименования вида разрешенного использования земельного участка и установленных территориальных зон) устанавливаются следующие минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения указанных объектов, за пределами которых запрещено их строительство. Величины таких отступов приведены в нижеследующей Таблице:

**Расстояния от границ земельных участков до объектов капитального строительства в границах таких участков следует принимать не менее приведенных в таблице:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Земельные участки в зависимости от назначения | Расстояния от границ земельных участков до объектов капитального строительства, по периметру таких участков, за исключением стороны, граничащей с проезжей частью (м) | | Расстояние со стороны проезжей части (м) |
| До красной линии | При отсутствии красных линий | На всей территории Поселения |
| Жилая (индивидуальная) застройка1 | 3 | 3 | 5 |
| Жилая (многоквартирная) застройка | 1 | 1 | 5 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 3 | 3 | 5 |
| Блокированная жилая застройка | 1 | 1 | 5 |
| Объекты здравоохранения2 | 1 | 1 | 1 |
| Образование и просвещение2 | 1 | 1 | 1 |
| Банковская и страховая деятельность | 1 | 1 | 1 |
| Общественное питание | 1 | 1 | 1 |
| Гостиничное обслуживание | 1 | 1 | 1 |
| Магазины | 1 | 1 | 1 |
| Спорт | Не подлежит установлению | | |
| Ведение огородничества | Не подлежит установлению | | |
| Ведение садоводства | 3 | 3 | 5 |
| Предоставление коммунальных услуг | Не подлежит установлению | | |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Не подлежит установлению | | |
| Историко – культурная деятельность | Не подлежит установлению | | |
| Земельные участки (территория общего пользования) | Не подлежит установлению | | |
| Ритуальная деятельность | Не подлежит установлению | | |
| **Примечания:**   1. 1 - В районах индивидуальной жилой застройки расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м. Расстояние от границы участка должно быть не менее: до стены жилого дома – 3 м.; до хозяйственных построек – 1 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.; 2. 2 - Участки детских дошкольных учреждений, вновь размещаемых объектов здравоохранения не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам; 3. Для исторически сложившейся застройки возможны отступления от вышеуказанных нормативов при соблюдении планировочной структуры и исторической красной линии. | | | |

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, в части отступа от границ соседних земельных участков допускается в случаях, если ширина земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства по уличному фронту менее - 18 метров.

В условиях сложившейся индивидуальной застройки, при реконструкции индивидуального жилого дома (не более трех этажей) допускается сохранение существующего отступа от границ соседнего земельного участка без увеличения площади застройки жилого дома.

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и выше 3,5 м от уровня земли.

4. Дополнительно к предельным размерам земельных участков, установленным градостроительными регламентами, на всей территории Муниципального образования (независимо от наименования вида разрешенного использования земельного участка и установленных территориальных зон) устанавливаются предельные размеры земельных участков, определенные в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Республики Карелия (в том числе, но не исключительно, техническими регламентами, сводами правил, санитарными правилами), введенными в действие как до, так и после введения в действия Правил.

При установлении указанных размеров как градостроительными регламентами, так и указанными документами принимается следующее:

- в качестве минимального размера земельных участков принимается наибольший из установленных минимальных размеров;

- в качестве максимального размера земельных участков принимается наименьший из установленных максимальных размеров.

Дополнительно к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным градостроительными регламентами, на всей территории Муниципального образования (независимо от наименования вида разрешенного использования земельного участка и установленных территориальных зон) устанавливаются указанные предельные параметры, определенные в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Республики Карелия (в том числе, но не исключительно, техническими регламентами, сводами правил, санитарными правилами), введенными в действие как до, так и после введения в действия Правил.

При установлении указанных предельных параметров как градостроительными регламентами, так и указанными документами принимается следующее:

- в качестве минимальных значений указанных предельных параметров принимается наибольшие из установленных минимальных значений;

- в качестве максимальных значений указанных предельных параметров (в том числе этажности и высоты ОКС) принимается наименьшие из установленных максимальных размеров.

Предельная высота ОКС указывается в градостроительных регламентах без учета антенно-мачтовых сооружений, водонапорных башен, опор линий электропередачи, труб, мачт, флагштоков, столбов, молниеотводов и иных подобных сооружений, в том числе устанавливаемых на кровле ОКС.

**Статья 5. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

Жилая зона представлена зоной застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами.

**Статья 6. ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующая)**

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС приведены как в нижеследующей Таблице, так и в статье 3 данных Правил**:**

**Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующая)** | | |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | - | - наземные открытые стоянки автотранспорта;  - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха;  - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары);  - пожарные водоемы;  - хозяйственные площадки;  - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры. |
| - | 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства  (приусадебный земельный участок) | - |
| 2.3. Блокированная жилая застройка | - |
| 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование | - |
| 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | - |
| - | 4.5 Банковская и страховая деятельность |
| - | 4.6 Общественное питание |
| - | 4.7 Гостиничное обслуживание |
| 4.4. Магазины | - |
| 5.1. Спорт | - |
| 13.1. Ведение огородничества | - |
| 13.2. Ведение садоводства | - |

**Предельные параметры использования земельных участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующая)** | | | |
| **\*Код и наименование** | **Предельные (минимальные и**  **(или) максимальные) размеры**  **земельных участков** | | |
| **Площадь** | **Максимальный процент застройки, %** | |
| Все коды и наименования (Улицы и дороги местного значения) | Не подлежит установлению | | |
| 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | от 0,04 до 0,25 га | 40 | |
| 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | от 0,10 до 0,24 га | 80 | |
| 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | от 0,06 до 0,50 га | 40 | |
| 2.3. Блокированная жилая застройка | от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом | 80 | |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Не подлежит установлению | |
| * + 1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | От 0,06 до 0,15 га | 50 |
| 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование | от 0,1 до 4 га | 50 | |
| 4.4. Магазины | от 0,03 до 1,5 га | 70 | |
| 4.5. Банковская и страховая деятельность | от 0,03 до 1,5 га | 50 | |
| 4.6. Общественное питание | от 0,03 до 1,5 га | 70 | |
| 4.7. Гостиничное обслуживание | от 0,03 до 1,5 га | 50 | |
| 5.1. Спорт | от 0,06 до 25 га | 90 | |
| 9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы | Градостроительный регламент не устанавливается | | |
| 9.3. Историко-культурная деятельность | Градостроительный регламент не распространяется | | |
| 10.4. Резервные леса | Градостроительный регламент не устанавливается | | |
| 11.1. Общее пользование водными объектами | Градостроительный регламент не распространяется | | |
| 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования | Градостроительный регламент не распространяется | | |
| 12.1. Ритуальная деятельность | от 0,1 до 50,0 га | 90 | |
| 12.3. Запас | Градостроительный регламент не устанавливается | | |
| 13.1. Ведение огородничества | от 0,01 до 0,15 га | Не подлежит установлению | |
| 13.2. Ведение садоводства | от 0,04 до 0,15 га | 40 | |

**Предельные параметры использования ОКС**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ЖИ. Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (существующая)** | | |
| **Наименование ОКС** | **\*Код и наименование** | **Максимальная этажность/высота** |
| Улицы и дороги местного значения | Все коды и наименования | - |
| ОКС, для которых не указано иное | 4 эт. / 22 м. |
| Индивидуальный жилой дом | 2.1. Для индивидуального жилищного строительства | 3 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 15 м  - до конька скатной кровли – 18 м |
| Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки) | 1 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4 м  - до конька скатной кровли – 7 м |
| Малоэтажный многоквартирный жилой дом | 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 4 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 20 м  - до конька скатной кровли – 23 м |
| Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки) | 1 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4 м  - до конька скатной кровли – 7 м |
| Индивидуальный жилой дом | 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства  (приусадебный земельный участок) | 3 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 15 м  - до конька скатной кровли – 18 м |
| Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки) | 1 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4 м  - до конька скатной кровли – 7 м |
| Блокированный жилой дом | 2.3. Блокированная жилая застройка | 3 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 15 м  - до конька скатной кровли – 18 м |
| Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки) | 1 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4 м  - до конька скатной кровли – 7 м |
| Все ОКС кроме стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега | 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Не подлежит установлению |
| ОКС, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи | 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 эт./15 м |
| Все виды ОКС | 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3 эт./15 м |
| Магазины | 4.4. Магазины | 2 эт./10 м |
| Все виды ОКС | 4.5. Банковская и страховая деятельность | 2 эт./10 м |
| Объекты общественного питания | 4.6. Общественное питание | 2 эт./10 м |
| Все виды ОКС | 4.7. Гостиничное обслуживание | 4 эт./20 м |
| Хозяйственные постройки, не являющиеся объектами недвижимости, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1. Ведение огородничества | Не подлежит установлению |
| Садовый дом/жилой дом | 13.2. Ведение садоводства | 3 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 15 м  - до конька скатной кровли – 18 м |
| Хозяйственные строения и сооружения | 1 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4 м  - до конька скатной кровли – 7 м |

**Иные требования:**

Требования к ограждению земельных участков:

- характер ограждения земельных участков со стороны улицы (проезда) должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 1,6 м;

- на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждение, которое должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 1,6 м;

- выделение участка многоквартирного жилого дома ограждением допускается в исключительных случаях и только по согласованию установки такого ограждения с Администрацией муниципального образования;

- со стороны улицы (проезда) допускается установка сплошного (глухого) ограждения только при условии согласования установки такого ограждения с Администрацией муниципального образования;

- иные ограждения, не связанные с жилищным строительством, устанавливаются в соответствии с требованиями к таким ограждениям, определенными нормами действующего законодательства;

В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ГЛАВА 4. Внесение изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил**

**Статья 10. Внесение изменений в Правила застройки**

Внесение изменений в Правила застройки производится в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 11. Ответственность за нарушение Правил застройки**

Ответственность за нарушение Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Республики Карелия.

**ГЛАВА 5. Порядок применения Правил. Порядок применения градостроительных регламентов**

**Статья 12. Порядок применения Правил. Порядок применения градостроительных регламентов**

Порядок применения правил землепользования и застройки и порядок применения градостроительных регламентов применяются в соответствии с правилами землепользования и застройки п. Заозерный Хаапалампинского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия (утв. решением Совета Сортавальского муниципального района от 08.08.2017 г № 287.