**ПРОЕКТ**

**внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ругозерского сельского поселения (далее ПЗЗ), утвержденные решением 41 сессии 6 созыва от 28.03.2018 года № 341 Совета Муезерского муниципального района.**

1. Изменение обозначений территориальных зон Сх1; ПЗ; Ж1; Ж2; О1; О2 в графической части ПЗЗ: Карта градостроительного зонирования с.Ругозеро и п.Северный. Карта зон действия экологических и санитарно - эпидемиологических ограничений, приложение № 9, к решению 41 сессии 6 созыва от 28.03.2018 года № 341 Совета Муезерского муниципального района.

Прилагается измененное приложение: - Карта градостроительного зонирования с.Ругозеро и п.Северный. Карта зон действия экологических и санитарно - эпидемиологических ограничений, приложение № 9, к решению 41 сессии 6 созыва от 28.03.2018 года № 341 Совета Муезерского муниципального района.

2. Изменение статей 47 и 48 в части добавления основных видов разрешенного использования для территориальных зон Ж-1- зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами; Ж2 - зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами.

Статья 47. Ж1 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| Одноквартирные жилые дома (до 3х этажей);  Блокированные жилые дома (до 3-х этажей)  Индивидуальные жилые  дома;  Двухквартирные жилые  дома;  Личное подсобное хозяйство; | Культовые объекты  Объекты торговли;  Объекты общественного питания. | Наземные открытые стоянки автотранспорта;  Детские и спортивные площадки, площадки для отдыха;  Зеленые насаждения (парки, скверы, бульвары);  Хозяйственные площадки;  Малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  Объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;  Пожарные водоемы;  На участках для ведения личного подсобного хозяйства:  Сады, огороды;  Хозяйственные и бытовые постройки. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  пп | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения,  дополнительные условия |
| 1.  1.1 | Минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь | - для блокированной застройки на одну квартиру – 600 м2;  - для индивидуальной застройки и ЛПХ– 600 м2 |
| 1.2 | Максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь | - для блокированной застройки на одну квартиру – 1500 м2;  - для индивидуальной застройки и ЛПХ – 1500 м2 |
| 2 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | * от красной линии магистральных улиц – 6 метров; * от красной линии улиц – 5 метров; * от красной линии проездов – 3 метра; * в отдельных случаях допускается размещение жилых домов усадебного типа по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки; * до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее - от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома – 3 м. |
| 3 | Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений | - жилых домов и общественных зданий – 3 этажа (с возможностью использования дополнительно мансардного этажа);  - хозяйственных построек – 1 этаж (с возможностью использования дополнительно мансардного этажа); |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | * в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства Российской Федерации и Республики Карелия. |
| 5 | Минимальные расстояния от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа | - до красной линии магистральных улиц – 6 метров;  - до красной линии улиц и проездов - 5 метров;  - до границы соседнего участка – 1 метр. |
| 6 | Минимальные расстояния от хозяйственных построек для содержания мелкого скота и птицы | до красной линии магистральных улиц – 6 метров;  - до красной линии улиц и проездов 5 метров;  - до границы соседнего участка – 4 метра. |
| 7 | Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым и противопожарным условиям: | - от жилого дома и погреба до уборной – 12 метров;  - от жилого дома до душа, бани и сауны – 8 метров;  - от колодца до уборной и компостного устройства – 8 метров;  - от жилого дома до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 метров;  - от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 7 метров.  Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.  Между жилыми домами, расположенными на противоположных сторонах улиц и проездов, должны быть учтены противопожарные расстояния.  На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. |
| 8 | Минимальные расстояния до границы соседнего участка: | - от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;  - от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;  - от кустарников – 1 метр. |
| 9 | Расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений | - с учетом противопожарных требований;  - в соответствии с санитарными требованиями и правилами на основе расчетов инсоляции и освещенности. |
| 10 | Требования к ограждению земельных участков | - характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть прозрачным и выдержан в едином стиле (высота, а также вид, строительный материал, цвет, строительная конструкция), как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений – 1,5-2 м.  - на границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2 м. |
| 11 | Иные показатели | 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. |
| 12 | Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых в границах зоны | V (по классификации СанПиН) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны. |

Статья 48. Ж2 - Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| Среднеэтажные жилые дома;  Среднеэтажные жилые дома с встроено-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения видов использования, предусмотренных данной статьей;  Объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления;  Гостиницы до 4х этажей;  Объекты учреждений детского дошкольного воспитания;  Объекты учреждений и организаций высшего, среднего и начального профессионального образования;  2-4 этажные общежития;  Объекты торговли товарами первой необходимости, повседневного спроса, и общественного питания встроенные и пристроенные в жилые дома;  Объекты физкультурно – оздоровительного назначения;  Объекты здравоохранения первой необходимости;  Объекты бытового и коммунального обслуживания;  Административные, офисные объекты.  Индивидуальные жилые дома;  Блокированные жилые дома;  Двухквартирные жилые дома;  Личное подсобное хозяйство; | 2-4 этажные блокированные жилые дома;  Многоквартирные жилые дома до 4 этажей;  Культовые объекты | детские и спортивные площадки, площадки для отдыха;  хозяйственные площадки;  площадки для выгула собак;  наземные открытые стоянки автотранспорта;  автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам;  паркинги;  зеленые насаждения (парки, скверы, бульвары);  малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;  объекты транспортной и инженерной инфраструктуры |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  пп | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1 | Минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь | - многоквартирного жилого дома принимается из расчета 26 м2 на человека в проектируемой застройке при этажности в 2-3 этажа;  - многоквартирного жилого дома принимается из расчета 17,5 м2 на человека в проектируемой застройке при этажности в 4 этажа. |
| 2 | Максимальные размеры земельных участков | Максимальная площадь — в соответствии с проектной документацией |
| 3 | Минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь | - для блокированной застройки на одну квартиру – 600 м2;  - для индивидуальной застройки и ЛПХ– 600 м2 |
| 4 | Максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь | - для блокированной застройки на одну квартиру – 1500 м2;  - для индивидуальной застройки и ЛПХ – 1500 м2 |
| 5 | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | - жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее 6 метров, жилых улиц – не менее 5 метров, проездов – не менее 3-х метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);  - по красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах. |
| 6 | Минимальные расстояния до границы соседнего участка: | - от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;  - от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;  - от кустарников – 1 метр. |
| 7 | Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым и противопожарным условиям: | - от жилого дома и погреба до уборной – 12 метров;  - от жилого дома до душа, бани и сауны – 8 метров;  - от колодца до уборной и компостного устройства – 8 метров;  - от жилого дома до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 метров;  - от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 7 метров.  Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.  Между жилыми домами, расположенными на противоположных сторонах улиц и проездов, должны быть учтены противопожарные расстояния.  На территориях с застройкой усадебными, одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. |
| 8 | Минимальные расстояния от хозяйственных построек для содержания мелкого скота и птицы | до красной линии магистральных улиц – 6 метров;  - до красной линии улиц и проездов 5 метров;  - до границы соседнего участка – 4 метра. |
| 9 | Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений | - минимальное количество этажей: жилого дома – 2 этажа.  - максимальное количество этажей жилых и общественных зданий – 4 этажа (применяется одновременно при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории). |
| 10 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | * для жилых домов – 35%; * для объектов иного назначения в границах зоны – в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства Российской Федерации и Республики Карелия. |
| 11 | Требования к ограждению земельных участков | * выделение участка многоквартирного жилого дома ограждением не допускается; * для объектов учреждений детского дошкольного образования, для объектов учреждений начального и среднего образования – в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства Российской Федерации и Республики Карелия; * выделение участка для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается. |
| 12 | Иные показатели | 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. |
| 13 | Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых в границах зоны | V (по классификации СанПиН) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны. |

Отдел градостроительства и

землепользования администрации

Муезерского муниципального района: Четов С.А.

**20.12.2018 г.**