**Пояснительная записка к проекту решения**

**СОВЕТА МУЕЗЕРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

В целях создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Ледмозерское сельское поселение», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для планирования территорий, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов строительства, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов строительства администрация Муезерского муниципального района направляет для рассмотрения проект решения «О внесении изменений в решение 45 сессии 6 созыва Совета Муезерского муниципального района от 20 июня 2018 г. № 352».

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ледмозерского сельского поселения (далее - ПЗЗ) предполагает:

* 1. В Приложении №9 Правил землепользования и застройки Ледмозерского сельского поселения Статью 47 изложить в следующей редакции:

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Условно разрешенные виды использования, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Вспомогательные виды использования, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Для индивидуального жилищ-ного строительства, (2.1);  Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), (2.2);  Блокированная жилая застройка, (2.3);  Земельные участки (территории) общего пользования, (12.0). | Религиозное использование, (3.7);  Магазины, (4.4);  Общественное питание, (4.6). | Обслуживание жилой застройки, (2.7); |

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. |

* 1. Приложение № 10: - «Карты градостроительного зонирования п.Ледмозеро. Карта зон действия экологических и санитарно – эпидемиологических ограничений», принять в новой редакции (прилагается).
  2. Приложение № 12: - «Карты градостроительного зонирования п.Кимасозеро. Карта зон действия экологических и санитарно – эпидемиологических ограничений», принять в новой редакции (прилагается).

Приложения по тексту в 1 экз.

Отдел градостроительства

и землепользования администрации

Муезерского муниципального района: Четов С.А.