**РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**«РУГОЗЕРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

**СОВЕТ РУГОЗЕРСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

РЕШЕНИЕ

34 сессия 3 созыва

от 22 марта 2017 г . № 83

О внесении изменений в Правила

землепользования и застройки

Ругозерского сельского поселения

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской  
Федерации», ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации,  
Протоколами публичных слушаний от 15.02.2017 г. по проекту внесения  
изменений в Правила землепользования и застройки муниципального  
образования Ругозерское сельское поселение, заключением о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО Ругозерское сельское поселение, опубликованного в газете «Муезерсклес» от 12.01.2017 года № 1 (661) и размещенного на сайте администрации МО Муезерский муниципальный район в разделе «градостроительное зонирование» с адресом доступа - [http://www.muezersky.ru](http://www.muezersky.ru/)., Уставом муниципального образования Ругозерское сельское поселение, Совет Ругозерского сельское поселение

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ругозерского сельское поселение (приложение 1).

2. Опубликовать (обнародовать) настоящее решение путем вывешивания на доске объявлений на улице и размещения на официальном интернет – сайте Муезерского муниципального района с адресом доступа - [http://www.muezersky.ru](http://www.muezersky.ru/).

3. Решение вступает в силу с момента его опубликования(обнародовавния).

Глава Ругозерского сельского поселения И.Е.Стукач

Председатель Совета Ругозерского

сельского поселения Т.А.Скобелева

**Приложение 1**

к решению 34 сессии 3 созыва

Совета Ругозерского сельского

Поселения от 22.03.2017г № 83

1. Статью 47. Ж1 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Правил землепользования и застройки Ругозерского сельского поселения (далее – Правила), читать в следующей редакции:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
| - одноквартирные жилые дома (до 3х этажей);  - блокированные жилые дома (до 3-х этажей) | - Культовые объекты  - объекты торговли;  -объекты обществен-ного 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 | Минимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь | - для блокированной застройки на одну квартиру – 200 м2;  - для индивидуальной застройки – 600 м2 |
| 1.2 | Максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь | - для блокированной застройки на одну квартиру – 600 м2;  - для индивидуальной застройки – 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 |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | * для одно и двухквартирных жилых домов – 30%; * для блокированных жилых домов – 50%; * для объектов иного назначения в границах зоны – 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 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 до границы соседнего участка: | - от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;  - от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;  - от кустарников – 1 метра. |
| 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. |

Статью 48. Ж2 - Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами Правил, читать в следующей редакции:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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. | - 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 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. |
| 4 | 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). |
| 5 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | * для многоквартирных среднеэтажных 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. |
| 6 | 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. |
| 7 | 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. |
| 8 | Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых в границах зоны | V (по классификации СанПиН) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны. |

Дополнить Правила Статьей 72.1:

### Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков.

1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для земельных участков с объектами капитального строительства, расположенных во всех территориальных зонах.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряжённых и отделённых территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешённого использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещённость на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряжённых земельных участков, по границам земельных участков, отделённых территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, не менее 10 метров;

В случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешённого использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещённости, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящего пункта устанавливаются:

для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и

воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

для прочих зданий – 0 метров.

Дополнить Правила Статьей 72.2:

### Статья 72.2 Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности земли. При этом поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений устанавливается настоящими Правилами с учётом:

Генерального плана муниципального образования «Ругозерское сельское поселение» Муезерского муниципального района Республики Карелия;

границ зон охраны объектов культурного наследия;

максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;

видов разрешённого использования в границах территориальных зон.

4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территориальной зоны, а также предельные параметры в соответствии со схемой границ действия предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений.

Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон, указанных на Схеме границ действия предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений.

5. Значение предельной высоты зданий, строений и сооружений применительно ко всем территориальным зонам предназначенным для размещения объектов капитального строительства, установленным Правилами, составляет – 20 м., предельное количество этажей – 3 этажа.