

Республика Карелия  
Муниципальное образование «Ледмозерское сельское поселение»  
Совет Ледмозерского сельского поселения

Решение

30 сессии 3 созыва  
20 марта 2017 г.

№ 148

О внесении изменений и дополнений  
в Правила землепользования и застройки  
Ледмозерского сельского поселения утвержденные  
решением 7 сессии 3 созыва от 21.03.2014 года  
№ 41 Совета Ледмозерского сельского поселения

В соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса  
Российской Федерации, учитывая протокол публичных слушаний от 25.05.2016  
года, Совет Ледмозерского сельского поселения решил:

1. Внести изменения и дополнения в Правила землепользования и застройки  
Ледмозерского сельского поселения, утвержденные Решением Совета  
Ледмозерского сельского поселения 3 созыва утверждённых решением 7 сессии 3  
созыва от 21.03.2014 года № 41 Совета Ледмозерского сельского поселения в  
соответствии с приложением 1 к настоящему решению.
2. Решение вступает в силу с момента принятия.
3. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации.

Глава Ледмозерского сельского поселения



В.И. Стасевич

Приложение № 1

к решению 30 сессии 3 созыва Совета Ледмозерского сельского поселения от 20.03.2017 г. № 148

Внесенные изменения в Правила землепользования и застройки Ледмозерского сельского поселения (далее – Правила), утвержденных решением 7 сессии 3 созыва от 21.03.2014 года № 41 Совета Ледмозерского сельского поселения:

I. Статью 42. Правил, Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, читать в следующей редакции:

1. Настоящими Правилами в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

2. Конкретные сочетания и предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из обозначенных территориальных зон в отдельности, указаны в статьях 43-92 настоящих Правил.

Общим требованием в составе параметра по условиям размещения и максимальным размерам (площади) отдельных объектов является соответствие объектов капитального строительства требованиям нормативов градостроительного проектирования.

3. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, устанавливается в соответствии с классификацией, определенной Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее — СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Разрешенные объекты капитального строительства соответствующего класса опасности размещаются на территории земельных участков в случае возможности обеспечения размера санитарно-защитной зоны, определенного проектом обоснования размера санитарно-защитной зоны.

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

4.1. 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.

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

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных 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 освещённости, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

4.3. 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<sup>1</sup>, 3 метра.

4.4. 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.

## 5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

5.1. 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.

5.2. Требования в части максимальной высоты<sup>2</sup>, 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.

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

Генерального плана муниципального образования «Ледмозерское 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.

5.4. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства применяются градостроительные регламенты, установленные для соответствующей территории зонами, 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<sup>3</sup> территориальных зон, указанных на Схеме границ действия предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений.

5.5. 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.

II. Статью 47. Ж1 - Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Правил, 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) 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 м <sup>2</sup> ; - для индивидуальной застройки и ЛПХ – 600 м <sup>2</sup> ;
1.2	Максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь	- для блокированной застройки на одну квартиру – 1500 м <sup>2</sup> ; - для индивидуальной застройки и ЛПХ – 1500 м <sup>2</sup>
2	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых	- от красной линии магистральных улиц – 6 метров; - от красной линии улиц – 5 метров; - от красной линии проездов – 3 метра; - в отдельных случаях допускается

	запрещено строительство зданий, строений, сооружений	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 – 5 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 (сарай, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных

		участках, должно быть не менее 6 м.
8	Минимальные расстояния до границы соседнего участка:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;</li> <li>- от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;</li> <li>- от кустарников – 1 метр.</li> </ul>
9	Расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений	<ul style="list-style-type: none"> <li>- с учетом противопожарных требований;</li> <li>- в соответствии с санитарными требованиями и правилами на основе расчетов инсоляции и освещенности.</li> </ul>
10	Требования к ограждению земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 максимальной допустимой высотой ограждений – 1,5-2 м.</li> <li>- 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.</li> </ul>
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.

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

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

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;		
--	--	--

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 м <sup>2</sup> на человека в проектируемой застройке при этажности в 2-3 этажа; - многоквартирного жилого дома принимается из расчета 17,5 м <sup>2</sup> 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 м <sup>2</sup> ; - для индивидуальной застройки и ЛПХ — 600 м <sup>2</sup>
4	Максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь	- для блокированной застройки на одну квартиру — 1500 м <sup>2</sup> ; - для индивидуальной застройки и ЛПХ — 1500 м <sup>2</sup>
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	- от жилого дома и погреба до уборной — 12 метров; - от жилого дома до душа, бани и сауны — 8 метров;

	противопожарным условиям:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- от колодца до уборной и компостного устройства – 8 метров;</li> <li>- от жилого дома до постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 метров;</li> <li>- от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 7 метров.</li> </ul> <p>Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.</p> <p>Между жилыми домами, расположенными на противоположных сторонах улиц и проездов, должны быть учтены противопожарные расстояния.</p> <p>На территориях с застройкой усадебными, одн-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарай, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.</p>
8	Минимальные расстояния от хозяйственных построек для содержания мелкого скота и птицы	<ul style="list-style-type: none"> <li>до красной линии магистральных улиц – 6 метров;</li> <li>- до красной линии улиц и проездов 5 метров;</li> <li>- до границы соседнего участка – 4 метра.</li> </ul>
9	Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	<ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальное количество этажей: жилого дома – 2 этажа.</li> <li>- максимальное количество этажей жилых и общественных зданий – 4 этажа (применяется одновременно при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории).</li> </ul>
10	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для жилых домов – 35%;</li> <li>- для объектов иного назначения в границах зоны – в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства Российской Федерации и Республики Карелия.</li> </ul>
11	Требования к ограждению земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выделение участка многоквартирного жилого дома ограждением не допускается;</li> <li>- для объектов учреждений 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;</li> <li>- выделение участка для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается.</li> </ul>
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	V (по классификации СанПиН) при обеспечении

объектов капитального строительства, размещаемых в границах зоны	определенного проектом размера санитарно-защитной зоны.
--	---

IV. Статью 49 Правил, РТЖ - Зона резервных территорий жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами, читать в следующей редакции.

1. Зона резервных территорий жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (РТЖ) для муниципальных нужд Ледмозерского сельского поселения выделена для обеспечения правовых условий использования резервных территорий планируемого развития.
2. Зона резервных территорий жилой застройки включает в себя определенные Генеральным планом Ледмозерского сельского поселения участки территории поселения, в пределах которых не установлены границы земельных участков и которые определены в качестве резерва для размещения перспективной застройки и требуют инженерной подготовки территорий и проектной проработки.
3. Границы земельных участков, виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зоны резервных территорий не установлены временно и будут определены поэтапно при дальнейшей разработке градостроительной документации. Размещение объектов капитального строительства в указанной зоне допускается, в соответствии с регламентами установленными для зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж1 настоящих Правил, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с регламентами установленными для зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж1.