ПРОЕКТ

Внести изменения в Генеральный план и правила землепользования и застройки Лахденпохского городского поселения (Том 4. Градостроительные регламенты. Благоустройство и дизайн среды поселения):

**А)**

Статья 54. Градостроительные регламенты. Жилые зоны - Ж

Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

2. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" – V.

3. Ограничения на размещение встроено-пристроенных объектов общественного назначения в жилых домах устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Республики Карелия.

4. В состав жилых зон включены:

1) зона малоэтажной жилой застройки

2) зона среднеэтажной жилой застройки;

Ж1. Малоэтажная жилая застройка

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные  виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных площадей) -2.1 | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) -2.5 | Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур- 2.1 |
| Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти)-2.3 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой, в том числе водным -5.1 | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий -5.2 |
| Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости -3.1 | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира- 3.9 | Обустройство мест охоты и рыбалки -5.3  Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов -5.4 |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг -3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека -3.10 |  |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м - 4.4 | Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них - 4.7 |  |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельных участков:

– для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти)- 200 кв.м для каждого блока;

– для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных площадей) – 600 кв.м;

– для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) принимается из расчета – 30 кв.м на человека при этажности в 2-3 этажа.

2. Максимальная площадь земельных участков:

– для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти)- 600 кв.м для каждого блока;

– для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных площадей) –1500 кв.м;

3. Максимальное количество надземных этажей:

– жилых домов и общественных зданий – 3 этажа;

– хозяйственных построек – 1 этаж;

– объектов учреждений детского дошкольного образования – 3 этажа;

– объектов учреждений начального и среднего образования – 4 этажа.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков:

– от красной линии улиц – 5 метров;

– от красной линии проездов – 3 метра;

– допускается размещение жилых зданий по красным линиям в условиях реконструкции сложившейся застройки.

5. Расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений:

– с учетом противопожарных требований;

– в соответствии с санитарными нормами и правилами на основе расчётов инсоляции и освещенности.

6. Требования к ограждению земельных участков:

– со стороны улиц и проездов не допускается устройство ограждений высотой более 1,6 метра;

– характер ограждения должен быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;

– 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 РФ и Республики Карелия.

7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– для одно– и двухквартирных жилых домов – 30 %;

– для блокированных жилых домов – 50 %;

– для многоквартирного жилого дома с количеством этажей не более чем три – 35 %;

– для объектов иного назначения в границах зоны – в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

8. 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.

Ж2. Среднеэтажная жилая застройка

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные  виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) -2.5 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных площадей) -2.1 | Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур |
| Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости -3.1 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти)-2.3 | Обустройство мест охоты и рыбалки -5.3  Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов -5.4 |
| Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой, в том числе водным -5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам - 3.2 | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира- 3.9 |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи – 3.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг -3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения – 3.5 |
|  | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов -3.6 |  |
|  | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности - 3.7 |  |
| Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (за исключением банковской и страховой деятельности) - 4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м -4.4 |  |
| Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра-4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги- 4.5 |  |
|  | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату -4.6 |  |
|  | Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них - 4.7 |  |
|  | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей – 4.9 |  |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка:

– многоквартирного жилого здания принимается из расчёта – 30 кв.м на человека в проектируемой застройке при этажности в 2-3 этажа;

– многоквартирного жилого здания принимается из расчёта – 20 кв.м на человека в проектируемой застройке при этажности в 4 этажа.

2. Минимальное количество надземных этажей:

– жилого дома – 2 этажей.

3. Максимальное количество надземных этажей (применяется одновременно при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории):

– жилых и общественных зданий – 4 этажей;

– объектов учреждений детского дошкольного образования – 3 этажа;

– объектов учреждений начального и среднего образования – 4 этажа.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков:

– жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее 6 метров, жилых улиц и проездов – не менее 3 метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);

– допускается размещать по красной линии жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а в условиях реконструкции сложившейся застройки на жилых улицах – жилые здания с квартирами в первых этажах.

5. 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 РФ и Республики Карелия;

– выделение участка для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается.

6. Максимальный процент застройки в границах 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 РФ и Республики Карелия.

7. 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.

55 Градостроительные регламенты. Общественно деловые зоны

55.1 ОД1 Многофункциональные центры обслуживания и общественно деловой активности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные  виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам - 3.2 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой, в том числе водным -5.1 | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий -5.2 |
| Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости -3.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг -3.3 | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов -5.4 |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи – 3.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности - 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека -3.10 |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения – 3.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов -3.6 |  |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку -3.8 | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира- 3.9 |  |
| Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) - 4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м - 4.4 |  |
| Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра-4.2 |  |  |
| Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли, с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка-4.3 |  |  |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги- 4.5 |  |  |
| Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату -4.6 |  |  |
| Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них - 4.7 |  |  |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов и игровых площадок- 4.8 |  |  |
| Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей – 4.9 |  |  |

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальный размер земельного участка:

– многоквартирного жилого здания принимается из расчёта 20 кв.м на человека в проектируемой застройке при этажности в 4 этажа;

– многоквартирного жилого здания принимается из расчёта – 20 кв.м на человека в проектируемой застройке при этажности в 5 этажей;

– многоквартирного жилого здания принимается из расчёта – 15 кв.м на человека в проектируемой застройке при этажности в 6 этажей и более;

– размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектировании Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

2. Максимальная высота зданий, строений, сооружений – определяется в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектировании Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия, а также при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории.

3. Минимальные отступы от границ земельных участков:

– жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее 6 метров, жилых улиц и проездов – не менее 3 метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);

– допускается размещать по красной линии жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а в условиях реконструкции сложившейся застройки на жилых улицах – жилые здания с квартирами в первых этажах;

– иные здания, строения, сооружения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, следует размещать в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектировании Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

4. Требования к ограждению земельных участков:

– выделение участка многоквартирного жилого дома секционного типа ограждением не допускается;

– для объектов учреждений детского дошкольного образования, учреждений начального и среднего образования – в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия;

– выделение участка для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– для многоквартирных многоэтажных жилых домов – 30%;

– для многоквартирных среднеэтажных жилых домов – 35%;

– для объектов иного назначения, размещаемых в границах зоны – в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Республики Карелия и иного законодательства РФ и Республики Карелия.

6. 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.

Б) Пункты 55.2 ОД2 Больницы и станционарные объекты здравоохранения; 55.3 ОД 3 Объекты образования – ИСКЛЮЧИТЬ.

В) В статью 56 Градостроительные регламенты. Озелененные территории - ОТ

Включить в зону земли категории «земли лесного фонда» согласно информации, представленной ГКУ РК Лахденпохское центральное лесничество (исх. № 631 от 17.04.2015, вх. № 681 от 30.04.2015 года)

Изменить границы зоны – территории перспективного развития (озелененная территория общего пользования) в кадастровом квартале 10:12:0011303 в соответствии с Постановлением Администрации Лахденпохского городского поселения № 69а от 19.03.2015 года «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории для отдыха (рекреация), расположенного в г. Лахденпохья, кадастровый квартал 10:12:0011303».