



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «КЕМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»
СОВЕТ КЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

От «17» февраля 2017 года

№25-3/202

О внесении изменений в решение Совета Куземского сельского поселения
от 17 декабря 2013 года № 3-3/18

В соответствии с пунктом 20 части 1, частью 4 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании протокола публичных слушаний от 30 декабря 2017 года и заключения о результатах публичных слушаний от 9 января 2017 года,

Совет Кемского муниципального района РЕШИЛ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Куземского сельского поселения, утвержденные решением Совета Куземского сельского поселения от 17 декабря 2013 года № 3-3/18 следующие изменения:

1) в пункте 4 статьи 62:

а) подпункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«Минимальная площадь земельных участков для объектов иного назначения - 1000 кв.м»;

б) дополнить подпунктом 6.1. следующего содержания:

«6.1. Минимальные отступы от границ земельных участков (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории):

- от красных линий улиц не менее 6 метров, проездов не менее 3 метров.»;

в) дополнить пунктом 14 следующего содержания:

«14. 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.»;

2) пункт 4 статьи 63 изложить в следующей редакции:

« 4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Минимальная площадь придомового участка для блокированной застройки 300 кв.м;

2. Минимальная площадь земельных участков для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м;

3. Минимальная площадь земельных участков для объектов иного назначения – 1000 кв.м;
4. Максимальная площадь придомового участка для блокированной застройки – 800 кв.м;
5. Максимальное количество этажей:
 - для общественных зданий – 3 этажа;
 - для объектов иного назначения – 2 этажа;
6. Минимальные отступы от границ земельных участков (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки):
 - от красных линий улиц не менее 6 метров, проездов не мене 3 метров;
7. Минимальная ширина участка по уличному фронту – 10 м;
8. Максимальная ширина участка по уличному фронту – 26 м;
9. Максимальный коэффициент застройки участка – 0,4;
10. Удельный вес озелененных территорий – не менее 40 %;

Площадь озелененной территории земельного участка жилой зоны должна составлять не менее 5 м²/чел, или не менее 25% площади территории квартала.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом муниципального образования, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с органом архитектуры.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м. Ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным, если иное не предусмотрено правилами землепользования и застройки.

На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка и высотой не более 2,0 м (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные, высотой не более 1,7 м).

Живые изгороди не должны выступать за границы земельных участков, иметь острые шипы и колючки со стороны главного фасада (главных фасадов) дома, примыкающих пешеходных дорожек и тротуаров.

Планировочные и нормативные требования к блокированной застройке:

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости; допускается наличие встроенных гаражей, в т.ч. подземных;

- на границе с соседними участками ограждение должны быть сетчатые или решетчатые ограждения с целью минимального затемнения и высотой не более 1,8 м;

- благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 м.

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.»;

3) в статье 64:

а) слова «1. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства» заменить словами «4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства.»;

б) подпункт 4 пункта 4 изложить в следующей редакции:

«4. Минимальные отступы от границ земельных участков (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории):

- от красных линий улиц не менее 5 метров, проездов не менее 3 метров. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.»;

в) подпункт 8 изложить в следующей редакции:

«8. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков:

- для садоводства: - 600 кв.м, 1500 кв.м;
- для огородничества: - 100 кв.м, 1500 кв.м;
- для дачного строительства: - 600 кв.м, 1500 кв.м;
- для объектов иного назначения: - 1000 кв.м.»;

г) дополнить пунктами 9 и 10 следующего содержания:

«9. Максимальный процент застройки:

- для садоводства и огородничества: - 20%;
- для дачного строительства: - 20%;
- для объектов иного назначения: - 50%;

10. 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.»;

4) пункт 4 статьи 66 изложить в следующей редакции:

«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

2. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для общественных зданий – 1000 кв.м – 3000 кв.м;

3. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для объектов иного назначения – 1000 кв.м – 2000 кв.м;

4. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для библиотек на территории поселения – определяется по заданию на проектирование;

5. Размеры земельных участков могут быть уменьшены:

- на 25% - в условиях реконструкции;
- на 15% - при размещении на рельефе уклоном более 20%;

6. Максимальный процент застройки:

- для общественных зданий – 60%;
- для объектов иного назначения – 80%;

7. Максимальное количество этажей:

- для общественных зданий – 3 этажа;
- для объектов иного назначения – 2 этажа;

8. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м;

9. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 20%;
10. Требования к ограждению земельного участка:
 - выделение земельного участка ограждением не допускается, за исключением общественных зданий;
 - предельная высота конструкций, ограждающих земельный участок (забор) – 1,8 метров;
11. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
12. 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.»;

5) пункт 4 статьи 67 изложить в следующей редакции:

«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
2. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для общественных зданий – 1000 кв.м – 3000 кв.м;
3. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для объектов иного назначения – 1000 кв.м – 2000 кв.м;
4. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для библиотек на территории поселения – определяется по заданию на проектирование;
5. Размеры земельных участков могут быть уменьшены:
 - на 25% - в условиях реконструкции;
 - на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%;
6. Максимальный процент застройки:
 - для общественных зданий – 60%;
 - для объектов иного назначения – 80%;
7. Максимальное количество этажей:
 - для общественных зданий – 3 этажа;
 - для объектов иного назначения – 2 этажа;
8. Минимальный отступ зданий от красной линии:
 - зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений- 25 м;
 - зданий профессионально-технических училищ- 10 м;
 - учебных зданий средних и высших учебных заведений - 15 м;
9. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 20%;
10. Требования к ограждению земельного участка:
 - выделение земельного участка ограждением не допускается, за исключением объектов образования;
 - предельная высота конструкций, ограждающих земельный участок (забор) – 1,8 метров;
11. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
12. 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) пункт 4 статьи 68 изложить в следующей редакции:

«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»

2. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для объектов здравоохранения и социальной защиты – 1000 кв.м – 5000 кв.м;

Минимальная (максимальная) площадь земельных участков для объектов иного назначения – 1000 кв.м – 3000 кв.м;

Размеры земельных участков могут быть уменьшены:

- на 25% - в условиях реконструкции;

- на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%;

3. Максимальный процент застройки:

- для объектов здравоохранения и социальной защиты – 60%;

- для объектов иного назначения – 50%;

4. Максимальное количество этажей – не выше 3 этажей;

5. Минимальный отступ зданий от красной линии -5 метров;

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков – 20%;

Требования к ограждению земельного участка:

- выделение земельного участка ограждением не допускается, за исключением объектов в области здравоохранения и физической культуры и массового спорта;

- предельная высота конструкций, ограждающих земельный участок (забор) – 1,8 метров;

7. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

8. Отвод земельного участка лечебно-профилактической организации (далее ЛПО) подлежит согласованию с органами, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, с оформлением санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии участка санитарным правилам и нормативам.

На участке размещения ЛПО почва по санитарно-химическим, микробиологическим, паразитологическим показателям, радиационному фактору должна соответствовать гигиеническим нормативам, содержание вредных веществ в атмосферном воздухе, уровни электромагнитных излучений, шума, вибрации, инфразвука не должны превышать гигиенические нормативы.

На участке ЛПО не должны располагаться здания организаций, функционально не связанных с ней. На территории ЛПО или в непосредственной близости от нее целесообразно предусматривать гостиницы или пансионаты для проживания пациентов, прибывших на амбулаторное обследование и/или сопровождающих лиц;

9. 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.»;

7) статью 69 изложить в следующей редакции:

«Статья 69. Зона объектов культурного наследия (О-4)

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства настоящими градостроительными регламентами не устанавливаются.»;

8) пункт 4 статьи 71 изложить в следующей редакции:

«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Зона зеленых насаждений общего пользования должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.;
 2. Параметры общего баланса территории:
 - открытые пространства:
 - зеленые насаждения – 65-75 %;
 - аллеи и дороги – 10-15 %;
 - площадки – 8-12 %;
 - сооружения – 5-7%;
 - зона природных ландшафтов:
 - зеленые насаждения – 93-96 %;
 - дорожная сеть – 2-5 %;
 - обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2 %;
 3. Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 10%;
 4. Предельная высота основных зданий – 12 метров;
 5. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 метров;
 6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков: не менее 80%;
 7. Требования к ограждению земельного участка:
 - выделение земельного участка ограждением не допускается, за исключением общественных зданий;
 - предельная высота конструкций, ограждающих земельный участок (забор) – 1,8 метров.»;
 8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения».
 9. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
 10. 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.»;
- 9) пункт 4 статьи 72 изложить в следующей редакции:
- «4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:
1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
 2. Предельные размеры земельных участков объектов спортивного назначения, отдыха:
 - дома отдыха (гостиницы, дома приема гостей) – 140 - 150 кв.м на 1 место;
 - спортивные школы – 50 кв.м на 1 учащегося;
 - спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны – 100 кв.м на 1 посещающего ;
 - для объектов иного назначения – не устанавливаются;
 3. Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 40%;
 4. Максимальное количество этажей: до 4 этажей;

5. Минимальный отступ зданий от красной линии – 5 метров;
6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков: 50%;
7. Требования к ограждению земельного участка:
 - выделение земельного участка ограждением не допускается, за исключением объектов спортивного назначения;
 - предельная высота конструкций, ограждающих земельный участок (забор) – 1,8 метров.»;
8. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
9. 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.»;

10) пункт 4 статьи 73 изложить в следующей редакции:

«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
2. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков: не устанавливается;
3. Максимальный процент застройки: 40%;
4. Максимальное количество этажей: не устанавливается;
5. Минимальный отступ зданий от красной линии -5 метров;
6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков: 60%;
7. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
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.»;

11) пункт 4 статьи 75 изложить в следующей редакции:

«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:
 - СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий»;
 - СП 56.13 Максимальная (минимальная) площадь земельных участков: 330.2011 «Производственные здания»;
2. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков: 500-5000 кв.м;
3. Максимальный процент застройки: 40%;
4. Максимальное количество этажей: 5;
5. Максимальная высота объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам и условно разрешенным видам использования: 30 метров;
6. Минимальные отступы от границ земельных участков (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории):
 - от красных линий улиц не менее 6 метров, проездов не менее 3 метров;

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков:

- для промышленных предприятий IV и V класса опасности – 60%;

- для объектов иного назначения – 50%;

7. Требования к ограждению земельного участка:

- выделение земельного участка ограждением не допускается, за исключением общественных зданий;

- предельная высота конструкций, ограждающих земельный участок (забор) – 1,8 метров;

8. Противопожарные расстояния между зданиями, строениями и сооружениями устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

9. 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) статью 77 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков: не устанавливается;

2. Максимальный процент застройки: 40%;

3. Минимальные отступы от границ земельных участков (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории):

- от красных линий улиц не менее 6 метров, проездов не менее 3 метров;

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков: 10%;

5. 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) в статье 78:

а) слова «1. Вспомогательные виды разрешенного использования» заменить словами «2. Вспомогательные виды разрешенного использования»;

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков: не устанавливается;

2. Максимальный процент застройки: 40%;

3. Максимальное количество этажей: 2 этажа;

4. Минимальные отступы от границ земельных участков (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории):

- от красных линий улиц не менее 6 метров, проездов не менее 3 метров;

5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков: 10%;

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.»;

14) статью 79 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. Минимальная (максимальная) площадь земельных участков: не устанавливается;

2. Максимальный процент застройки: 60%;
3. Максимальное количество этажей: 5;
4. Минимальные отступы от границ земельных участков (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории):
 - от красных линий улиц не менее 6 метров, проездов не менее 3 метров;
5. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков: не устанавливаются;
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.»;

- 15) статью 81 дополнить пунктом 4 следующего содержания:
«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:
1. Максимальная площадь земельных участков: 500 кв.м;
 2. Максимальный процент застройки: 10%;
 3. Максимальное количество этажей: 2 этажа;
 4. Минимальные отступы от границ земельных участков (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории):
 - от красных линий улиц не менее 6 метров, проездов не менее 3 метров;
 5. 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.»;

- 16) пункт 4 статьи 83 изложить в следующей редакции:
«4. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:
1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии со следующими документами:
 - СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СП42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).
 2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;
 3. Минимальные отступы от границ земельных участков (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории):
 - от красных улиц линий не менее 6 метров;
 - от жилой застройки 100 метров;
 4. Минимальный процент озеленения земельного участка - 30%.»;

- 17) статью 84 изложить в следующей редакции:
«Статья 84. Зона военных объектов (СН- 2)
Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства настоящими градостроительными регламентами не устанавливаются.».

2. Опубликовать настоящее решение в «Информационном бюллетене органов местного самоуправления Кемского муниципального района» и разместить на официальном сайте администрации Кемского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Глава Кемского муниципального района
Председатель Совета Кемского муниципального района

В.М.Беляков