



Республика Карелия

АДМИНИСТРАЦИЯ СОРТАВАЛЬСКОГО
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«19» октября 2023 г.

№ 115

О комплексном развитии незастроенной территории

В соответствии со статьями 65, 66, 67, 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства РК от 20.08.2021 г. № 347-П «Об установлении порядка реализации решения о комплексном развитии территории, порядка определения границ территории, подлежащей комплексному развитию, и иных требований к комплексному развитию территории»,

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории на часть кадастрового квартала 10:07:0042811 ориентировочной площадью 105479 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия, Сортавальский р-н, Сортавальское городское поселение, пгт. Хелюля, ул. Садовая, согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Установить предельный срок реализации решения в отношении незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию – 10 лет.

3. Определить, что реализация решения о комплексном развитии незастроенной территории осуществляется органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии незастроенной территории на часть кадастрового квартала 10:07:0042811.

4. Определить перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

5. Настоящее постановление опубликовать в официальных средствах массовой информации и разместить на официальном сайте администрации Сортавальского городского поселения в сети Интернет.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации



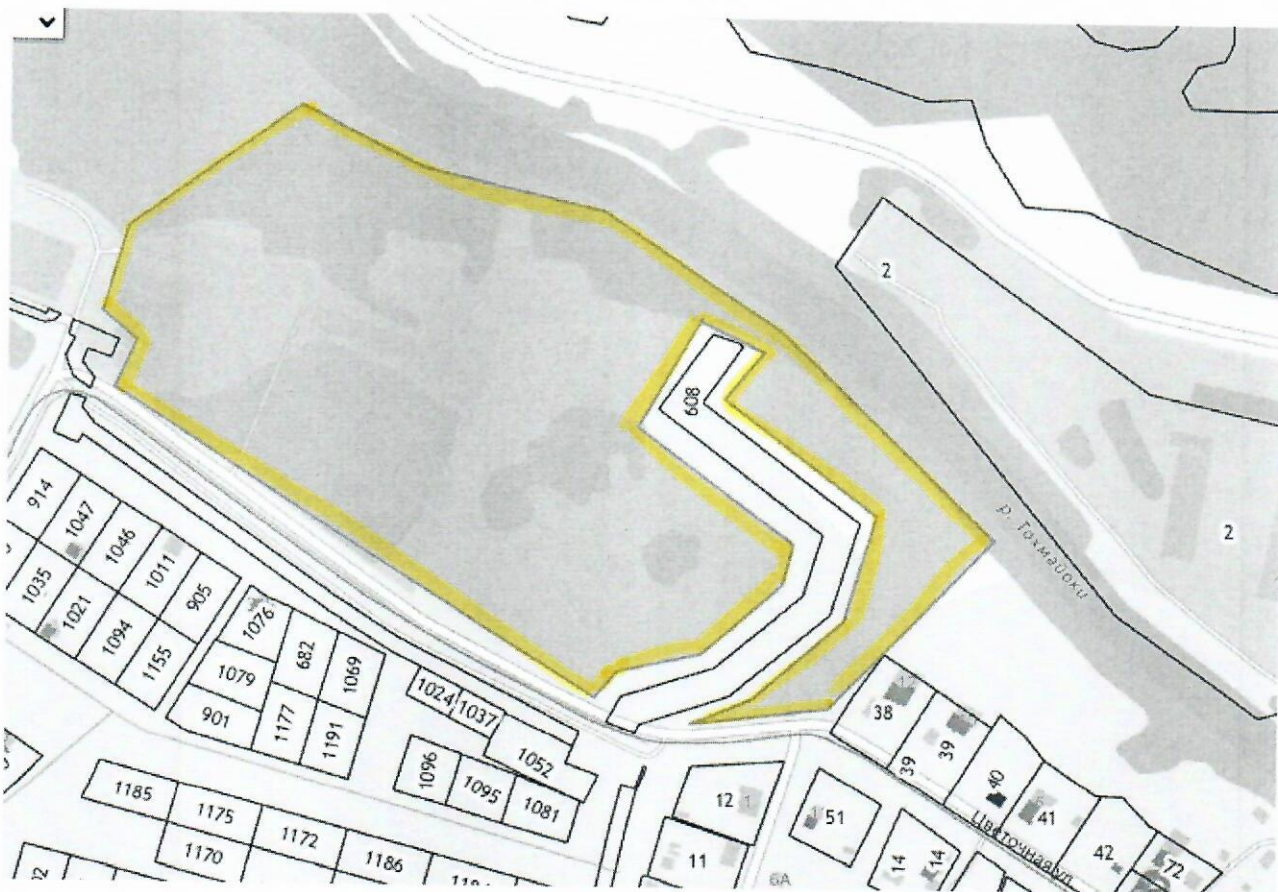
С.В. Крупин

Схема территории застройки, подлежащая комплексному развитию

Кадастровый квартал: 10:07:0042811

Площадь (ориентировочно): 105 479 кв.м.,

Местоположение: Российская Федерация, Республика Карелия,
Сортавальский р-н, Сортавальское городское поселение, пгт. Хелюля,
ул. Садовая



Пункт 2.2.1. Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС приведены как в нижеследующей Таблице, так и в статье 2.1. данных Правил:

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

<i>Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами</i>		
Виды разрешенного использования*		
Основные	Условно разрешенные	Вспомогательные
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	-	Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие хозяйственные постройки: - сараи и хранилища; - постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы; - теплицы, оранжереи; - гаражи; - домашние мастерские; - кухни и копильни. Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие гаражи или площадки для стоянки индивидуальных легковых автомобилей (до 2-х машиномест). Придомовые хозяйственные площадки: - для мусоросборников; - для хозяйственных целей; - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста; - для отдыха взрослого населения;
-	2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
-	2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный участок)	
-	2.3. Блокированная жилая застройка	
-	2.5. Среднеэтажная жилая застройка	
-	3.1. Коммунальное обслуживание	
-	3.2. Социальное обслуживание (только отделения связи)	
-	3.3. Бытовое обслуживание (с числом рабочих мест не более 5)	
-	3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
-	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	
-	3.6. Культурное развитие (дома и дворцы культуры, клубы и библиотеки)	
-	3.7. Религиозное использование (с ограничением времени работы)	
-	4.1. Деловое управление	
-	4.3. Рынки (временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без -	

	торгового зала или с площадью торгового зала не более 40 кв. м.)	- для занятий физкультурой; - для выгула собак. Индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур. Надворные туалеты. Индивидуальные бассейны. Навесы, беседки. Проходы, проезды, тропы, аллеи. Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы. Сады, огороды, палисадники, поля.
-	4.4. Магазины (торговля продовольственными и промышленными товарами - площадь торгового зала не более 100 кв.м; аптеки - площадь торгового зала не более 50 кв.м)	
-	4.5. Банковская и страховая деятельность	
-	4.6. Общественное питание (с площадью торгового зала не более 50 кв.м.)	
-	4.7. Гостиничное обслуживание	
-	5.1. Спорт	
-	8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	
-	11.3. Гидротехнические сооружения	

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

Предельные параметры использования земельных участков

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
*Код и наименование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
	Площадь	Максимальный процент застройки, %
Все коды и наименования (Улицы и дороги местного значения)	Не установлены	
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	от 0,04 до 0,15 га для населенных пунктов городского типа	40
	от 0,04 до 0,25 га для сельских населенных пунктов	30
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	от 0,05 до 0,24 га	80
2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства	от 0,06 до 0,25 га для населенных пунктов городского типа	40
	от 0,06 до 0,50 га для сельских населенных пунктов	30
2.3. Блокированная жилая застройка	от 0,015 до 0,10 га на один блокированный дом	80
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	от 0,10 до 0,24 га	80

3.1. Коммунальное обслуживание	от 0,0024 до 0,25 га	90
3.2. Социальное обслуживание	от 0,03 до 1,5 га	50
3.3. Бытовое обслуживание	от 0,0024 до 0,25 га	70
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	от 0,1 до 1,0 га	70
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	от 0,1 до 3,5 га	50
3.6. Культурное развитие	от 0,03 до 1,0 га	60
3.7. Религиозное использование	от 0,12 до 1,5 га	70
4.1. Деловое управление	от 0,3 до 1,5 га	50
4.3. Рынки	от 0,3 до 1,5 га	50
4.4. Магазины	от 0,03 до 1,5 га	70
4.5. Банковская и страховая деятельность	от 0,03 до 1,5 га	50
4.6. Общественное питание	от 0,03 до 1,5 га	70
4.7. Гостиничное обслуживание	от 0,03 до 1,5 га	50
4.8. Развлечения	от 0,03 до 1,5 га	60
5.1. Спорт	от 0,06 до 25 га	90
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	от 0,03 до 1,5 га	80
9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы	Градостроительный регламент не устанавливается	
9.3. Историко-культурная деятельность	Градостроительный регламент не распространяется	
10.4. Резервные леса	Градостроительный регламент не устанавливается	
11.1. Общее пользование водными объектами	Градостроительный регламент не распространяется	
11.3. Гидротехнические сооружения	от 0,5 до 100,0 га	40
12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Градостроительный регламент не распространяется	
12.1. Ритуальная деятельность	от 0,1 до 50,0 га	90
12.3. Запас	Градостроительный регламент не устанавливается	

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

Предельные параметры использования ОКС

Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами		
Наименование ОКС	*Код и наименование	Максимальная этажность/высота
Улицы и дороги местного значения	Все коды и наименования	-
ОКС, для которых не указано иное		4 эт. / 22 м.
Индивидуальный жилой дом	2.1. Для индивидуального жилищного строительства	3 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные)		1 эт. От уровня земли до:

постройки)		- верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Малозэтажный многоквартирный жилой дом	2.1.1. Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	4 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 20 м - до конька скатной кровли – 23 м
Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки)		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Индивидуальный жилой дом	2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства	3 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки)		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Блокированный жилой дом	2.3. Блокированная жилая застройка	3 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки)		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Среднеэтажный жилой дом	2.5. Среднеэтажная жилая застройка	до 8 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 40 м - до конька скатной кровли – 43 м
Подсобные/вспомогательные сооружения (хозяйственные постройки)		1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
Все ОКС кроме размещения зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1. Коммунальное обслуживание	1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
ОКС в целях обеспечения физических и юридических		4 эт./20 м

лиц коммунальными услугами		
Все виды ОКС	3.2. Социальное обслуживание	4 эт./20 м
Все виды ОКС	3.3 Бытовое обслуживание	4 эт./20 м
Все виды ОКС	3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3 эт./15 м
Все виды ОКС	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3 эт./15 м
Площадки для празднеств и гуляний	3.6. Культурное развитие	2 эт./10 м
Объекты культурного развития		3 эт./18 м
Объекты религиозного использования	3.7. Религиозное использование	3 эт./25 м
Все виды ОКС	4.1. Деловое управление	2 эт./10 м
Рынки	4.3. Рынки	2 эт./10 м
Магазины	4.4. Магазины	2 эт./10 м
Все виды ОКС	4.5. Банковская и страховая деятельность	2 эт./10 м
Объекты общественного питания	4.6. Общественное питание	2 эт./10 м
Все виды ОКС	4.7. Гостиничное обслуживание	4 эт./20 м
Все виды ОКС	5.1. Спорт	4 эт./20 м
Все виды ОКС	8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	4 эт./30 м
Градостроительный регламент не устанавливается	9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы	Градостроительный регламент не устанавливается
Градостроительный регламент не распространяется	9.3. Историко-культурная деятельность	Градостроительный регламент не распространяется
Градостроительный регламент не устанавливается	10.4. Резервные леса	Градостроительный регламент не устанавливается
Градостроительный регламент не распространяется	11.1. Общее пользование водными объектами	Градостроительный регламент не распространяется
Плотины, берегозащитные сооружения	11.3. Гидротехнические сооружения	-/10 м
Прочие виды ОКС		4 эт./22 м
Градостроительный регламент не распространяется	12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Градостроительный регламент не распространяется
Места захоронения	12.1. Ритуальная деятельность	1 эт./10 м
Градостроительный регламент не	12.3. Запас	Градостроительный регламент не устанавливается

устанавливается		
-----------------	--	--

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

Иные показатели

Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть просматриваемым (сетчатым или решетчатым) с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту не более 1,6 м.

Прочие ограждения земельного участка устанавливаются в соответствии с Правилами благоустройства Хелюльского городского поселения.

П.1.5 – Производственная подзона размещения объектов V-го класса санитарной опасности.

Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС приведены как в нижеследующей Таблице, так и в статье 2.1. данных Правил:

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС

<i>П.1.5 – Производственная подзона размещения объектов V-го класса санитарной опасности</i>		
Виды разрешенного использования*		
Основные	Условно разрешенные	Вспомогательные
1.18. Обеспечение сельскохозяйственного производства (при условии строительства ОКС не требующих установления санитарно-защитной зоны либо разрыва размером более 50 м)	1.18. Обеспечение сельскохозяйственного производства (при условии строительства ОКС не требующих установления санитарно-защитной зоны либо разрыва размером более 100 м)	Административные и офисные здания. Площадки отдыха для работников. Стоянки грузового и легкового транспорта. Площадки для мусоросборников. Объекты оптовой и мелкооптовой торговли. Рынки промышленных товаров. Торговые и торгово-выставочные комплексы. Магазины. Временные торговые объекты. Объекты общественного питания. Объекты бытового обслуживания. Учреждения
-	4.7. Гостиничное обслуживание	
4.9. Обслуживание автотранспорта	-	
4.9.1. Объекты придорожного сервиса (исключительно ОКС для обслуживания автомобильного транспорта)	-	
6.0. Производственная деятельность (при условии строительства ОКС не требующих установления санитарно-защитной зоны либо разрыва размером более 50 м)	6.0. Производственная деятельность (при условии строительства ОКС не требующих установления санитарно-защитной зоны либо разрыва размером более 100 м)	
6.9. Склады (при условии строительства ОКС не требующих установления санитарно-защитной зоны	6.9. Склады (при условии строительства ОКС не требующих установления санитарно-защитной зоны либо разрыва размером более	

либо разрыва размером более 50 м)	100 м)	жилищно-коммунального хозяйства. Отделения (пункты) охраны общественного порядка. Пожарные депо. Ветлечебницы.
-	7.1. Железнодорожный транспорт	
7.2. Автомобильный транспорт	-	

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

Предельные параметры использования земельных участков

П.1.5 – Производственная подзона размещения объектов V-го класса санитарной опасности		
*Код и наименование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	
	Площадь	Максимальный процент застройки, %
Все коды и наименования (Улицы и дороги местного значения)	Не установлены	
1.18. Обеспечение сельскохозяйственного производства	от 0,05 до 25,0 га	75
3.1. Коммунальное обслуживание	от 0,0024 до 0,25 га	90
4.7. Гостиничное обслуживание	от 0,03 до 1,5 га	50
4.9. Обслуживание автотранспорта	от 0,03 до 1,5 га	90
4.9.1. Объекты придорожного сервиса	от 0,03 до 0,24 га	90
6.0. Производственная	от 0,05 до 250,0 га	75
6.9. Склады	от 0,05 до 25,0 га	60
7.1. Железнодорожный транспорт	от 0,05 до 25,0 га	80
7.2. Автомобильный транспорт (для промышленных зон)	от 0,004 до 25,0 га	80
9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы	Градостроительный регламент не устанавливается	
9.3. Историко-культурная деятельность	Градостроительный регламент не распространяется	
10.4. Резервные леса	Градостроительный регламент не устанавливается	
11.1. Общее пользование водными объектами	Градостроительный регламент не распространяется	
12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Градостроительный регламент не распространяется	
12.1. Ритуальная деятельность	от 0,1 до 50,0 га	90
12.3. Запас	Градостроительный регламент не устанавливается	

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

Предельные параметры использования ОКС

П.1.5 – Производственная подзона размещения объектов V-го класса санитарной опасности

Наименование ОКС	*Код и наименование	Максимальная этажность/высота
Улицы и дороги местного значения	Все коды и наименования	-
ОКС, для которых не указано иное		4 эт. / 22 м.
Все виды ОКС	1.18. Обеспечение сельскохозяйственного производства	2 эт./10 м
Все ОКС кроме размещения зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1. Коммунальное обслуживание	1 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 4 м - до конька скатной кровли – 7 м
ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами		4 эт./20 м
Все виды ОКС	4.7. Гостиничное обслуживание	4 эт./20 м
Гаражи одноуровневые, стоянки (парковки)	4.9. Обслуживание автотранспорта	2 эт. От уровня земли до: - верха плоской кровли – 15 м - до конька скатной кровли – 18 м
Все виды ОКС, кроме линейных объектов	6.0. Производственная	3 эт./18 м
Все виды ОКС, кроме линейных объектов	6.9. Склады	3 эт./18 м
Железнодорожные вокзалы и станции	7.1. Железнодорожный транспорт	4 эт./22 м
Все виды ОКС, кроме линейных объектов		3 эт./18 м
Линейные объекты		-/1,0 м
Здания, предназначенные для обслуживания пассажиров (автовокзалы)	7.2. Автомобильный транспорт	4 эт./22 м
Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения Оборудованные земельные участки для стоянок автомобильного транспорта		2 эт./10 м
Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения оборудованные		2 эт./10 м

земельные участки для стоянок автомобильного транспорта		
Остановочные, торгово-остановочные пункты транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту		1 эт./4 м
Прочие виды ОКС		1 эт./4 м
Линейные объекты		-/1,0 м
Градостроительный регламент не устанавливается	9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы	Градостроительный регламент не устанавливается
Градостроительный регламент не распространяется	9.3. Историко-культурная деятельность	Градостроительный регламент не распространяется
Градостроительный регламент не устанавливается	10.4. Резервные леса	Градостроительный регламент не устанавливается
Градостроительный регламент не распространяется	11.1. Общее пользование водными объектами	Градостроительный регламент не распространяется
Градостроительный регламент не распространяется	12.0. Земельные участки (территории) общего пользования	Градостроительный регламент не распространяется
Места захоронения	12.1. Ритуальная деятельность	1 эт./10 м
Градостроительный регламент не устанавливается	12.3. Запас	Градостроительный регламент не устанавливается

**Код и наименование вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору.*

Иные показатели

Ограждения земельного участка устанавливаются в соответствии с Правилами благоустройства Хелюльского городского поселения.