**Кааламское сельское поселение**

[**Сортавальского**](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B6%D1%8C%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D0%B8) **муниципального района Республики Карелия**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Часть 3  
Градостроительные регламенты**

(взамен Части 3 «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки Кааламского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия, утвержденных решением Совета Кааламского сельского поселения от 16.12.2013 № 20)

### Ж5-Зона жилой застройки специального вида.

### Градостроительный регламент

### Виды разрешенного использования земельных участков ОКС

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***Ж5 - Зона жилой застройки специального вида*** | | | |
| **\*Код и наименование** | **\*Виды разрешенного использования** | | |
| **Основные** | **Условно разрешенные** | **Вспомогательные** |
| 1.1 Растениеводство | \*\*Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков, если размещение соответствующих ОКС не требует установления ориентировочной санитарно-защитной зоны либо разрыва размером  более 50 м | Прочие виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков | Объекты коммунального обслуживания  Органы управления производством1  Научно-исследовательские, проектные, конструкторские, изыскательские подразделения1 Объекты для обслуживания работников и посетителей Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) для заправки грузового и легкового автотранспорта1  Очистные сооружения, прочие объекты для снижения вредного воздействия на окружающую среду1  Монументы, памятники и памятные знаки  Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна  Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры  Гостевые стоянки |
| 1.5 Садоводство | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков | - |
| 1.7 Животноводство | - | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 1.12. Пчеловодство | \*\*Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков, если размещение соответствующих ОКС не требует установления ориентировочной санитарно-защитной зоны либо разрыва размером более 50 м | Прочие виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 1.13 Рыбоводство | - | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 1.14 Научное обеспечение сельского хозяйства | \*\*Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков, если размещение соответствующих ОКС не требует установления ориентировочной санитарно-защитной зоны либо разрыва размером более 50 м | Прочие виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной  продукции |
| 1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках |
| 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства |
| 3.1 Коммунальное обслуживание | Водозаборы подземные Общественные туалеты Очистные сооружения для очистки поверхностных стоков |
| 3.3 Бытовое обслуживание | ОКС, предназначенные для оказания населению бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, за исключением химчисток и похоронных бюро), количество рабочих мест в которых не более 5 |
| 3.6 Культурное развитие | Площадки для празднеств и гуляний |
| 4.4 Магазины | - | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 4.6 Общественное питание |
| 4.9 Обслуживание автотранспорта | \*\*Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков не требующие установления ориентировочной санитарно-защитной зоны либо разрыва размером более 100 м | Прочие виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 4.9.1 Объекты придорожного сервиса |
| 5.1 Спорт | Площадки для занятия спортом и физкультурой (кроме, автодромов, мотодромов, трамплинов, трассы и спортивных стрельбищ), |
| 5.2 Природно-познавательный туризм | Тропы и дорожки Щиты с познавательными сведениями об окружающей природной среде. Осуществление необходимых природоохранных и  природо-восстановительных мероприятий | Базы и палаточные лагери для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок |
|  |
| 5.2.1 Туристическое обслуживание | - | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 5.3 Охота и рыбалка | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |  |
| 5.4. Причалы для маломерных судов | - | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 5.5. Поля для гольфа или конных прогулок |
| 6.0 Производственная деятельность | \*\*Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков, если размещение соответствующих ОКС не требует установления санитарно-защитной зоны (разрыва) размером более 100 м Железнодорожные пути и иные объекты железнодорожного транспорта | Прочие виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 7.1 Железнодорожный транспорт |
| 7.2 Автомобильный транспорт |
| 7.5 Трубопроводный транспорт |
| 8.1 Обеспечение вооруженных сил |
| 8.2 Охрана Государственной границы Российской Федерации |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 9.1 Охрана природных территорий | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков | - |
| 9.2 Курортная деятельность |
| 9.2.1 Санаторная деятельность | - | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 10.1 Заготовка древесины | Охрана и восстановление лесов | Прочие виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |  |
| 10.2 Лесные плантации | Выращивание лесных насаждений  Охрана лесов |
| 10.3 Заготовка лесных ресурсов | Заготовка живицы, сбор не древесных лесных ресурсов гражданами для собственных нужд Охрана лесов |
| 10.4 Резервные леса | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков | - |
| 11.2 Специальное пользование водными объектами | - | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 11.3 Гидротехнические сооружения | ОКС в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности:  отвода канализационных стоков | Прочие виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| 12.1 Ритуальная деятельность | - | Сельские кладбища и места захоронения Соответствующие культовые сооружения |
| 12.2 Специальная деятельность | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков |
| \*\*\*13.1 Ведение огородничества | Все виды использования, предусмотренные Классификатором для таких земельных участков | - |
| \*\*\*13.2 Ведение садоводства |

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

*\*\*Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».*

*1 – только для видов разрешенного использования земельных участков 1.7 Животноводство, 1.12 Пчеловодство, 1.13 Рыбоводство, 1.14 Научное обеспечение сельского хозяйства, 1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства, 6.0 Производственная деятельность, 7.1 Железнодорожный транспорт, 7.2 Автомобильный транспорт, 7.3 Водный транспорт.*

*\*\*\*Площадь садовых или огородных земельных участков определяется как произведение количества членов садоводческого или огороднического некоммерческого объединения и установленного предельного максимального размера таких земельных участков. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади садовых или огородных земельных участков. Организация и застройка территории садоводческого некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории. Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом планировки территории и градостроительными регламентами, а также в соответствии с требованиями действующих градостроительных норм, правил, технических регламентов и иного законодательства в области градостроительной деятельности.*

Предельные параметры использования земельных участков и ОКС приведены в нижеследующих Таблицах. Прочие (помимо указанных в нижеследующих Таблицах и п.р. 2.1.) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС не подлежат установлению.

### Предельные параметры использования земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Ж5 - Зона жилой застройки специального вида*** | | |
| **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 | |
| 1.1 Растениеводство | от 0,15 до 250,0 га | 15 |
| 1.5. Садоводство (для товариществ)\* | от 0,04 до 25,0 га | \* |
| 1.7 Животноводство | от 0,05 до 25,0 га | 75 |
| 1.12 Пчеловодство |
| 1.13 Рыбоводство |
| 1.14 Научное обеспечение сельского хозяйства |
| 1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции |
| 1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | от 0,15 до 25,0 га | 5 |
| 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства | от 0,05 до 25,0 га | 75 |
| 3.1. Коммунальное обслуживание | от 0,03 до 0,24 га | 60 |
| 3.3 Бытовое обслуживание | от 0,0024 до 0,25 га | 70 |
| 3.6 Культурное развитие | от 0,3 до 1,0 га | 60 |
| 4.4 Магазины | от 0,03 до 1,5 га | 70 |
| 4.6 Общественное питание |
| 4.9.1 Объекты придорожного сервиса | от 0,03 до 0,24 га | 90 |
| 5.1 Спорт | от 0,03 до 25,0 га | 90 |
| 5.2 Природно-познавательный туризм | от 0,05 до 25,0 га | 20 |
| 5.2.1 Туристическое обслуживание | от 0,3 до 25,0 га | 50 |
| 5.3 Охота и рыбалка | от 0,03 до 2,5 га | 20 |
| 5.4 Причалы для маломерных судов | от 0,003 до 0,06 га | 60 |
| 5.5. Поля для гольфа или конных прогулок | от 25,0 до 250,0 га | 5 |
| 6.0 Производственная деятельность | от 0,05 до 25,0 га | 75 |
| 7.1 Железнодорожный транспорт | 80 |
| 7.2 Автомобильный транспорт | от 0,004 до 25,0 га |
| 7.5 Трубопроводный транспорт (здания и сооружения, необходимые для эксплуатации трубопроводов) | от 0,03 до 2,0 га |
| 8.1 Обеспечение вооруженных сил | от 0,05 до 25,0 га | 75 |
| 8.2 Охрана Государственной границы Российской Федерации |
| от 0,05 до 250,0 га | 75 |
| 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка | от 0,03 до 1,5 га | 80 |
| 9.1 Охрана природных территорий | от 0,15 до 250,0 га | 25 |
| 9.2 Курортная деятельность | от 0,15 до 250,0 га | 25 |
| 9.2.1 Санаторная деятельность | от 0,5 до 25,0 га | 25 |
| 10.1 Заготовка древесины | Градостроительный регламент не устанавливается | |
| 10.2 Лесные плантации |
| 10.3 Заготовка лесных ресурсов |
| 10.4 Резервные леса |
| 11.2 Специальное пользование водными объектами | от 0,5 до 100,0 га | 40 |
| 11.3 Гидротехнические сооружения |
| 12.1 Ритуальная деятельность | от 0,1 до 50,0 га | 90 |
| 12.2 Специальная деятельность | от 0,05 до 25,0 га | 80 |
| 13.1 Ведение огородничества | от 0,01 до 0,15 га | 20 |
| 13.2 Ведение садоводства | от 0,04 до 0,15 га- |

*\* - Площадь садовых или огородных земельных участков определяется как произведение количества членов садоводческого или огороднического некоммерческого объединения и установленного предельного максимального размера таких земельных участков. Площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере двадцати пяти процентов площади садовых или огородных земельных участков. Организация и застройка территории садоводческого некоммерческого объединения, раздел земельного участка, предоставленного соответствующему объединению, осуществляются на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории. Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом некоммерческом объединении осуществляется в соответствии с проектом планировки территории и градостроительными регламентами, а также в соответствии с требованиями действующих градостроительных норм, правил, технических регламентов и иного законодательства в области градостроительной деятельности.*

### Предельные параметры использования ОКС

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Ж5 - Зона жилой застройки специального вида*** | | |
| **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 |
| *Дома садовые, хозяйственные строения и сооружения* | | |
| Садовый дом | 13.2 Ведение садоводства  1.5 Садоводство | 3 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 15 м  - до конька скатной кровли – 18 м |
| Некапитальное жилое строение и хозяйственные строения и сооружения | 13.1 Ведение огородничества | 1 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4 м  - до конька скатной кровли – 7 м |
| Хозяйственные строения и сооружения | 13.1 Ведение огородничества  13.2 Ведение садоводства |
| *Прочие ОКС* | | |
| Теплицы | * 1. Растениеводство   1.5 Садоводство  1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1 эт./6 м |
| Прочие объекты и оборудование, необходимое для выращивания сельскохозяйственных культур | -/1,5 м |
| Ульи, иные объекты и оборудование, необходимые для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых | 1.12 Пчеловодство  1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | -/3 м |
| Общественные туалеты | 3.1 Коммунальное обслуживание | 1 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4 м  - до конька скатной кровли – 7 м |
| Все виды ОКС | 3.3 Бытовое обслуживание | 2 эт./10 м |
| 3.6Культурное развитие |
| 4.4 Магазины |
| 4.6 Общественное питание |
| Автозаправочные станции (бензиновые, газовые) | 4.9.1 Объекты придорожного сервиса | 2 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 15 м  - до конька скатной кровли – 18 м |
| Все виды ОКС | 5.1 Спорт | 1 эт./4 м |
| 5.2 Природно-познавательный туризм |
| 5.3 Охота и рыбалка | 2 эт./10 м |
| 5.4 Причалы для маломерных судов |
| 5.5 Поля для гольфа или конных прогулок | 1 эт./4 м |
| Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения Оборудованные земельные участки для стоянок автомобильного транспорта | 7.2 Автомобильный транспорт | 2 эт./10 м |
| Остановочные, торгово-остановочные пункты транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 1 эт./4 м |
| Гаражи одноуровневые, боксы для хранения техники | 8.1 Обеспечение вооруженных сил  8.2 Охрана Государственной границы Российской Федерации | 2 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 15 м  - до конька скатной кровли – 18 м |
| Прочие сооружения (кроме зданий) | 2 эт./10 м |
| Все виды ОКС | 9.1 Охрана природных территорий | 1 эт.  От уровня земли до:  - верха плоской кровли – 4 м  - до конька скатной кровли – 7 м |
| 10.1 Заготовка древесины |
| 10.2 Лесные плантации |
| 10.3 Заготовка лесных ресурсов |
| 10.4 Резервные леса |  |
| 11.2 Специальное пользование водными объектами | -/10 м |
| Плотины, берегозащитные сооружения | 11.3 Гидротехнические сооружения | -/5 м |
| Прочие виды ОКС | 4 эт./22 м |
| Места захоронения | 12.1 Ритуальная деятельность | 1 эт./5 м |
| Культовые сооружения | 4 эт./22 м |
| Все виды ОКС | 12.2 Специальная деятельность | -/0,5 м |

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

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 1,8 м.

Прочие ограждения земельного участка должны иметь высоту не более 1,7 м и могут быть как сетчатыми или решетчатыми, так и сплошными (глухими) по согласованию с Администрацией муниципального образования.