**Внесение изменений в правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения (утв. Решением Совета Сортавальского муниципального района от 08.08.2017 г. №287)**

**Правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения для части кадастрового квартала 10:07:0062208 в границах н.п. Реускула**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Преамбула

**ЧАСТЬ 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** ........................................................................3

**ГЛАВА 1.** Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории ………………………………………………………………………………………………...3

Статья 1. Карта градостроительного зонирования……………………………………………………...3

Статья 2. Перечень территориальных зон……………………………………………………………….3

Статья 3. Карта зон с особыми условиями использования территории……………………………….4

**ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**…………………………………………….4

**ГЛАВА 2.** Градостроительные регламенты……………………………………………………………..4

Статья 4. Общие положения градостроительных регламентов для всех видов территориальных зон

Статья 5. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны……………………………..8

Статья 6. ОД. Зона делового, общественного и коммерческого назначения………………………….9

Статья 7. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны……………………………………11

Статья 8. Рпр. Зона природно-рекреационного назначения…………………………………………..12

Статья 9. Использование участков (частей участков), расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, в иных зонах, которые оказывают влияние на использование земельных участков и объектов недвижимости……………………………………...14

Статья 10. Водоохранная зона и Прибрежная защитная полоса водного объекта…………………..15

Статья 11. Придорожная полоса объекта: «Автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-121 "Сортавала"……………………………………………………………17

**ГЛАВА 3.** Использование земель общего пользования………………………………………………17

Статья 12. Береговая полоса водных объектов общего пользования………………………………...17

**ГЛАВА 4**. Внесение изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил………………18

Статья 13. Внесение изменений в Правила застройки………………………………………………...18

Статья 14. Ответственность за нарушение Правил застройки………………………………………..18

**ГЛАВА 5.** Порядок применения Правил. Порядок применения градостроительных регламентов .18

Статья 15. Порядок применения Правил. Порядок применения градостроительных регламентов..18

**Преамбула**

Правила землепользования и застройки Хаапалампинского сельского поселения для части кадастрового квартала 10:07:0062208 в границах н.п. Реускула являются нормативно-правовым актом для данной территории.

**ЧАСТЬ 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**ГЛАВА 1. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории**

**Статья 1. Карта градостроительного зонирования**

«Карта градостроительного зонирования для части кадастрового квартала 10:07:0062208 в границах н.п. Реускула» отражает проектное состояние территории населенного пункта согласно генеральному плану Хаапалампинского сельского поселения.

На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон.

Границы территориальных зон установлены с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом Хаапалампинского сельского поселения, Схемой территориального планирования Сортавальского муниципального района;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных участках.

**Статья 2. Перечень территориальных зон**

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые названиятерриториальных зон | Наименование территориальных зон |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| **ОД** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
|  | **Рекреационные зоны** |
| **Рпр** | Зона природно-рекреационного назначения |

**Статья 3. Карта зон с особыми условиями использования территории**

Карта зон с особыми условиями использования территории представляет собой чертеж с отображением границ зон существующего положения и на перспективу: водоохранная зона, прибрежная защитная полоса, зона охраны искусственных объектов.

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначениязон с особыми условиями использования территории | Наименование зон |
| **ВОЗ** | Водоохранная зона |
| **ПЗП** | Прибрежная защитная полоса |
| **Придорожная полоса объекта: «Автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-121 "Сортавала"** | Зона охраны искусственных объектов |

**ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА 2. Градостроительные регламенты**

**Статья 4. Общие положения градостроительных регламентов для всех видов территориальных зон**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - Виды разрешенного использования) установлены согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор). Вид использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - ОКС), которые не соответствует Описанию вида разрешенного использования земельного участка, установленному Классификатором (в том числе – исключенные из указанного описания), не являются Видом разрешенного использования независимо от указания на него в приведенных ниже градостроительных регламентах территориальных зон. При дополнении описания вида разрешенного использования земельного участка, установленного Классификатором, новым видом, такой вид является Условно разрешенным Видом разрешенного использования для территориальной зоны, градостроительным регламентом которой разрешено размещение такого участка.

2. Дополнительно к установленным градостроительными регламентами видам разрешенного использования на всей территории Муниципального образования (независимо от наименования вида разрешенного использования земельного участка и установленных территориальных зон) устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков, приведенные в нижеследующей Таблице, если федеральным законом не установлено иное. Таблицей устанавливаются основные и условно разрешенные виды разрешенного использования, вспомогательные виды разрешенного использования таких земельных участков настоящими Правилами не предусматриваются. Предельные параметры использования таких земельных участков и размещенных на них ОКС настоящими Правилами не ограничиваются и/или устанавливаются отдельно для каждой территориальной зоны.

**Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС**

|  |  |
| --- | --- |
| \*Код и на-именование | Виды разрешенного использования |
|  | Основные | Условно разрешенные |
| **Линейные объекты транспортной инфраструктуры****(Сеть улиц и дорог)** |
| Все коды и наименования | Поселковая дорогаГлавная улицаУлицы в жилой застройке | Хозяйственный проезд, скотопрогон |
| **Линейные объекты инженерной инфраструктуры** |
| Все коды и наименования | Водоводы, водопроводные сети с диаметром труб до 400 мм (включительно) и сооружения на них | Водоводы, водопроводные сети с диаметром труб свыше 400 мм и сооружения на них |
| Канализационные сети с диаметром труб до 400 мм (включительно) и сооружения на них, кроме:- выпусков и ливнеотводов;- сливных станций;- снегоплавильных пунктов.Сети дождевой канализации | Канализационные сети с диаметром труб свыше 400 мм и сооружения на них |
| Электрические сети напряжением до 10 кВ (в населенных пунктах) и 110 кВ (вне населенных пунктов) включительно, кроме размещения устройств для трансформации электроэнергии (трансформаторных подстанций) | Прочие электрические сети, кроме размещения устройств для трансформации электроэнергии (трансформаторных подстанций) |
| Распределительные и магистральные тепловые сети подземной прокладки с диаметром труб до 400 мм (включительно), тепловые пункты и иные сооружения на них | Распределительные и магистральные тепловые сети подземной прокладки с диаметром труб свыше 400 мм (включительно), тепловые пункты и иные сооружения на них |
| Сети газораспределения;Пункты редуцирования газа (газорегуляторные пункты и установки);Сети газопотребления. | - |
| Сети проводного радиовещания и оповещения и сооружения на них;Системы электросвязи. |
| Наружное освещение |
| Сети связи |
| **Объекты мелиорации** |
| Все коды и наименования | - | Мелиоративные системы и сооружения |
| **Антенно-мачтовые сооружения** |
| Все коды и наименования | Антенны телевизионные индивидуальные и коллективныеАнтенно-мачтовые сооружения (мачты, башни столбы):- радиорелейные- мобильной телефонной связиАнтенны спутниковой связи и иные параболические и аналогичные антенны, диаметром до 2,2 м, включительно. | Антенны спутниковой связи и иные параболические и аналогичные антенны, диаметром более 2,2 м |
| **Защитные сооружения (насаждения)** |
| Все коды и наименования | Защитные насаждения;Санитарно-защитные зоны (разрывы) от объектов капитального строительства;Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). | Объекты инженерной защиты территорииОбъекты для защиты от вредного воздействия ОКС и транспорта. |
| **Информационные и геодезические знаки** |
| Все коды и наименования | Дорожные и уличные знаки и указатели.Указатели наименований улиц, номеров зданий (участков, квартир), проживающих лиц, размещенных объектов (юридических и физических лиц, в ведении которых они находятся).Мемориальные знаки (доски).Навигационные знаки.Знаки, обозначающие границы зон с особыми условиями использования территории.Геодезические знаки. | Рекламные носители (в томчисле на специальных конструкциях). |
| **Прочие земельные участки** |
| 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг | Все виды использования, предусмотренныеКлассификатором для таких земельных участков, кроме стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега |  |
| 9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы | Все виды использования, предусмотренныеКлассификатором для таких земельных участков | - |
| 9.3. Историко-культурная деятельность |
| 10.4. Резервные леса |
| 11.0. Водные объекты |
| 11.1. Общее пользование водными объектами |
| 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования | Все виды использования, предусмотренныеКлассификатором для таких земельных участков. |
| 12.1. Ритуальная деятельность | Кладбища и места захоронения, захоронения на (в) которых прекращены (не производятся) |

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

3. Дополнительно к установленным градостроительными регламентами предельным параметрам использования земельных участков и ОКС на всей территории Муниципального образования (независимо от наименования вида разрешенного использования земельного участка и установленных территориальных зон) устанавливаются следующие минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения указанных объектов, за пределами которых запрещено их строительство. Величины таких отступов приведены в нижеследующей Таблице:

**Расстояния от границ земельных участков до объектов капитального строительства в границах таких участков следует принимать не менее приведенных в таблице:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Земельные участки в зависимости от назначения | Расстояния от границ земельных участков до объектов капитального строительства, по периметру таких участков, за исключением стороны, граничащей с проезжей частью (м) | Расстояние со стороны проезжей части (м) |
| До красной линии | При отсутствии красных линий | На всей территории Поселения |
|  |  |  |  |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 1 | 1 | 1 |
| Парки культуры и отдыха | 1 | 1 | 1 |
| Деловое управление | 1 | 1 | 1 |
| Магазины | 1 | 1 | 1 |
| Общественное питание  | 1 | 1 | 1 |
| Гостиничное обслуживание | 1 | 1 | 1 |
| Банковская и страховая деятельность | 1 | 1 | 1 |
| Развлекательные мероприятия | 1 | 1 | 1 |
| Заправка транспортных средств | 1 | 1 | 1 |
| Обеспечение дорожного отдыха | 1 | 1 | 1 |
| Выставочно-ярморочная деятельность) | 1 | 1 | 1 |
| Благоустройство территории | Не подлежит установлению |
| Предоставление коммунальных услуг  | Не подлежит установлению |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Не подлежит установлению |
| Историко – культурная деятельность | Не подлежит установлению |
| Земельные участки (территория общего пользования) | Не подлежит установлению |
| **Примечания:**1. Для исторически сложившейся застройки возможны отступления от вышеуказанных нормативов при соблюдении планировочной структуры и исторической красной линии.
 |

4. Дополнительно к предельным размерам земельных участков, установленным градостроительными регламентами, на всей территории Муниципального образования (независимо от наименования вида разрешенного использования земельного участка и установленных территориальных зон) устанавливаются предельные размеры земельных участков, определенные в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Республики Карелия (в том числе, но не исключительно, техническими регламентами, сводами правил, санитарными правилами), введенными в действие как до, так и после введения в действия Правил.

При установлении указанных размеров как градостроительными регламентами, так и указанными документами принимается следующее:

- в качестве минимального размера земельных участков принимается наибольший из установленных минимальных размеров;

- в качестве максимального размера земельных участков принимается наименьший из установленных максимальных размеров.

Дополнительно к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ОКС, установленным градостроительными регламентами, на всей территории Муниципального образования (независимо от наименования вида разрешенного использования земельного участка и установленных территориальных зон) устанавливаются указанные предельные параметры, определенные в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Республики Карелия (в том числе, но не исключительно, техническими регламентами, сводами правил, санитарными правилами), введенными в действие как до, так и после введения в действия Правил.

При установлении указанных предельных параметров как градостроительными регламентами, так и указанными документами принимается следующее:

- в качестве минимальных значений указанных предельных параметров принимается наибольшие из установленных минимальных значений;

- в качестве максимальных значений указанных предельных параметров (в том числе этажности и высоты ОКС) принимается наименьшие из установленных максимальных размеров.

Предельная высота ОКС указывается в градостроительных регламентах без учета антенно-мачтовых сооружений, водонапорных башен, опор линий электропередачи, труб, мачт, флагштоков, столбов, молниеотводов и иных подобных сооружений, в том числе устанавливаемых на кровле ОКС.

**Статья 5. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

**Статья 6. ОД. Зона делового, общественного и коммерческого назначения**

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС приведены как в нижеследующей Таблице, так и в статье 4 данных Правил**:**

**Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС**

|  |
| --- |
| **ОД. Зона делового, общественного и коммерческого назначения** |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные** **виды использования** |
| 3.6. Культурное развитие (коды 3.6.1. и 3.6.2) | - | - зелёные насаждения(парки, скверы, бульвары);- малые архитектурные формы;- открытые детские, спортивные площадки;- площадки для отдыха;- паркинги;- наземные открытые стоянки автотранспорта;- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры |
| 4.0. Предпринимательство(4.1. Деловое управление,4.4. Магазины,4.6. Общественное питание,4.7. Гостиничное обслуживание,4.8.1. Развлекательные мероприятия) | 4.0.Предпринимательство(4.5. Банковская и страховая деятельность,4.9.1.1. Заправка транспортных средств,4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха,4.10. Выставочно-ярморочная деятельность |
| 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования (коды 12.0.1 и 12.0.2) | - |

**Предельные параметры использования земельных участков**

|  |
| --- |
| **ОД. Зона делового, общественного и коммерческого назначения** |
| **\*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 подлежит установлению |
| 3.1. Коммунальное обслуживание | от 0,0024 до 0,25 га (за исключением линейных объектов) | 90 |
| 3.6. Культурное развитие\* | Не установлены\* |
| 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности | от 0,3 до 1,5 га | 50 |
| 3.6.2. Парки культуры и отдыха | Не установлена | 10 |
| 4.0. Предпринимательство\* | Не установлены\* |
| 4.1. Деловое управление | 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 |
| 4.8.1. Развлекательные мероприятия | от 0,12 до 1,5 га | 70 |
| 4.9.1.1. Заправка транспортных средств | от 0,12 до 1,5 га | 50 |
| 4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха | от 0,12 до 1,5 га | 50 |
| 4.10. Выставочно-ярморочная деятельность | от 0,12 до 1,5 га | 50 |
| 9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы | Градостроительный регламент не устанавливается |
| 9.3. Историко-культурная деятельность | Не подлежат установлению |
| 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 |
| 12.0.1. Улично-дорожная сеть | Градостроительный регламент не распространяется |
| 12.0.2. Благоустройство территории | Градостроительный регламент не распространяется |

\* Освоение земельного участка с таким видом разрешенного использования допускается исключительно на основании утвержденной в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации документации по планировке территории.

**Предельные параметры использования ОКС**

|  |
| --- |
| **ОД. Зона делового, общественного и коммерческого назначения)** |
| **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 (за исключением высотных объектов связи) |
| Все ОКС кроме стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега | 3.1. Коммунальное обслуживание | 1 эт.От уровня земли до:- верха плоской кровли – 4 м- до конька скатной кровли – 7 м |
| Все виды ОКС | 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности | 3 эт./15 м |
| Все виды ОКС | 3.6.2. Парки культуры и отдыха | 3 эт./25 м |
| Все виды ОКС | 4.1. Деловое управление | 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 | 4.8.1. Развлекательные мероприятия | 2 эт./10 м |
| Все виды ОКС | 4.9.1.1. Заправка транспортных средств | 1 эт./10 м |
| Все виды ОКС | 4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха | 2 эт./10 м |
| Все виды ОКС | 4.10. Выставочно-ярморочная деятельность | 3 эт./25 м |
| Градостроительный регламент не устанавливается | 9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы | Градостроительный регламент не устанавливается |
| Все виды ОКС | 9.3. Историко-культурная деятельность | Не подлежит установлению |
| 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 |

**Иные требования:**

Требования к ограждению земельных участков:

- для объектов, учреждений в границах зоны – в соответствии с требованиями законодательства Республики Карелия и Российской Федерации, а также на основании соответствующих согласований, полученных от администрации поселения в рамках действующих правил благоустройства.

 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.

**Статья 7. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны**

В состав зон рекреационного назначения включены зоны в границах территорий, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством), а так же территорий занятых лесами, скверами, парками, садами, места для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.

**Статья 8. Рпр. Зона природно-рекреационного назначения**

Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС приведены как в нижеследующей Таблице, так и в статье 4 данных Правил:

**Виды разрешенного использования земельных участков и ОКС**

|  |
| --- |
| **Рпр. Зоны природно-рекреационного назначения**  |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** | **Вспомогательные виды использования** |
| 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования | - | - общественные туалеты;- хозяйственные площадки;- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры;- велосипедные и пешеходные дорожки;- площадки для отдыха;- открытые спортивные и детские площадки; |

**Предельные параметры использования земельных участков**

|  |
| --- |
| **Рпр. Зоны природно-рекреационного назначения (существующая)** |
| **\*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 |
| 3.1. Коммунальное обслуживание | от 0,0024 до 0,25 га (за исключением линейных объектов) | 90 |
| 9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы | Градостроительный регламент не устанавливается |
| 9.3. Историко-культурная деятельность | Не подлежат установлению |
| 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 |

**Предельные параметры использования ОКС**

|  |
| --- |
| **Рпр. Зоны природно-рекреационного назначения (существующая)** |
| **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. (за исключением высотных объектов связи) |
| Все ОКС кроме размещения зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега  | 3.1. Коммунальное обслуживание | 1 эт.От уровня земли до:- верха плоской кровли – 4 м- до конька скатной кровли – 7 м |
| Градостроительный регламент не устанавливается | 9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы | Градостроительный регламент не устанавливается |
| Все виды ОКС | 9.3. Историко-культурная деятельность | Не подлежит установлению |
| 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 |

**Иные требования:**

Требования к ограждению земельных участков:

- для объектов, учреждений в границах зоны – в соответствии с требованиями законодательства Республики Карелия и Российской Федерации, а также на основании соответствующих согласований, полученных от администрации поселения в рамках действующих правил благоустройства.

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.

**Статья 9. Использование участков (частей участков), расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, в иных зонах, которые оказывают влияние на использование земельных участков и объектов недвижимости**

На территории муниципального образования установлены (подлежат установлению) зоны с особыми условиями использования территорий и регламенты их использования, перечень которых приведен в нижеследующей Таблице.

Указанные зоны и регламенты их использования не устанавливаются и не утверждаются настоящими Правилами. Нормативные правовые акты, которыми определены порядок установления зон с особыми условиями использования территорий и сами эти условия приведены в нижеследующей Таблице.

Для объектов производственных комплексов, отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов устанавливаются санитарно-защитные зоны, а для линейных объектов – санитарные разрывы.

Регламент использования участков (частей участков), расположенных в санитарно-защитной зоне (санитарном разрыве) определяется следующими законодательным и нормативным актами:

**Перечень зон с особыми условиями использования территорий,** **устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации,** **которые оказали влияние на установление функциональных зон и планируемое размещение объектов**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование зоны** | **Нормативный правовой акт** |
| Водоохранная зона |  Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ, ст. 65 |
| Береговая полоса водных объектов общего пользования | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ, ст. 6 |
| Прибрежная защитная полоса | Водный кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ, ст. 65 |
| Придорожная полоса автомобильной дороги | Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст. 3, 26 |

**Законодательные и нормативные акты,** определяющие условия и регламенты использования зон с особыми условиями использования территорий:

- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-Ф3 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- Местные нормативы градостроительного проектирования Хаапалампинского сельского поселения.

**Статья 10. Водоохранная зона и Прибрежная защитная полоса водного объекта**

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные [ограничения](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416246/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/#dst100595) хозяйственной и иной деятельности.

За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта), а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от линии максимального прилива. При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров. Ширина водоохранной зоны водохранилища, расположенного на водотоке, устанавливается равной ширине водоохранной зоны этого водотока.

Границы водоохранной зоны озера Байкал устанавливаются в соответствии с Федеральным [законом](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416249/3302dfb8898705f177eb92bc1d47b41f9e105f08/#dst27) от 1 мая 1999 года N 94-ФЗ "Об охране озера Байкал".

Ширина водоохранной зоны моря составляет пятьсот метров.

Водоохранные зоны магистральных или межхозяйственных каналов совпадают по ширине с полосами отводов таких каналов.

Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, являющихся средой обитания, местами воспроизводства, нереста, нагула, миграционными путями особо ценных водных биологических ресурсов (при наличии одного из показателей) и (или) используемых для добычи (вылова), сохранения таких видов водных биологических ресурсов и среды их обитания, устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона берега.

На территориях населенных пунктов при наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от местоположения береговой линии (границы водного объекта).

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436392/906b3e51e3ca62c51d9ff5a89c2e5bfdcb1e581f/#dst35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в [п. 1 ч. 16](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416246/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/#dst99) ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

На территориях, расположенных в границах водоохранных зон и занятых защитными лесами, особо защитными участками лесов, наряду с ограничениями, установленными ч. 15 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации, действуют ограничения, предусмотренные установленными лесным законодательством правовым режимом защитных лесов, правовым режимом особо защитных участков лесов.

Строительство, реконструкция и эксплуатация специализированных хранилищ агрохимикатов допускаются при условии оборудования таких хранилищ сооружениями и системами, предотвращающими загрязнение водных объектов.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными [ч. 15](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_416246/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/#dst100589) ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Установление границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе обозначение на местности посредством специальных информационных [знаков](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_347590/2ff7a8c72de3994f30496a0ccbb1ddafdaddf518/#dst100007), осуществляется в [порядке](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339376/0d998a6ba907fd5897395a3fb778527c52ce9ba5/#dst100008), установленном Правительством Российской Федерации.

**Статья 11. Придорожная полоса объекта: «Автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-121 «Сортавала»»**

В соответствии с п. 2 Приказа Министерства транспорта Российской Федерации (Минтранс России) от 13 января 2010 г. № 4 «Об Установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» в пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранность и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

 – объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;

 - объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства Внутренних дел Российской Федерации;

 - объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;

 - инженерных коммуникаций.

**ГЛАВА 3. Использование земель общего пользования**

**Статья 12. Береговая полоса водных объектов общего пользования**

Береговая полоса выделяется вдоль береговой линии водных объектов общего пользования и предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы озера Ахвенъярви составляет 20 метров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе беспрепятственно пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы.

**ГЛАВА 4. Внесение изменений в Правила. Ответственность за нарушение Правил**

**Статья 13. Внесение изменений в Правила застройки**

Внесение изменений в Правила застройки производится в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 14. Ответственность за нарушение Правил застройки**

Ответственность за нарушение Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Республики Карелия.

**ГЛАВА 5. Порядок применения Правил. Порядок применения градостроительных регламентов**

**Статья 15. Порядок применения Правил. Порядок применения градостроительных регламентов**

Порядок применения правил землепользования и застройки и порядок применения градостроительных регламентов применяются в соответствии с правилами землепользования и застройки п. Ниэмелянхови Хаапалампинского сельского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия (утв. решением Совета Сортавальского муниципального района от 08.08.2017 г. № 287).