



## РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ

### АДМИНИСТРАЦИЯ ПРИОНЕЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15 марта 2023 г.

№ 210

О принятии решения о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны комплексной застройки

В соответствии со статьями 65, 66, 67, 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Администрация Прионежского муниципального района

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

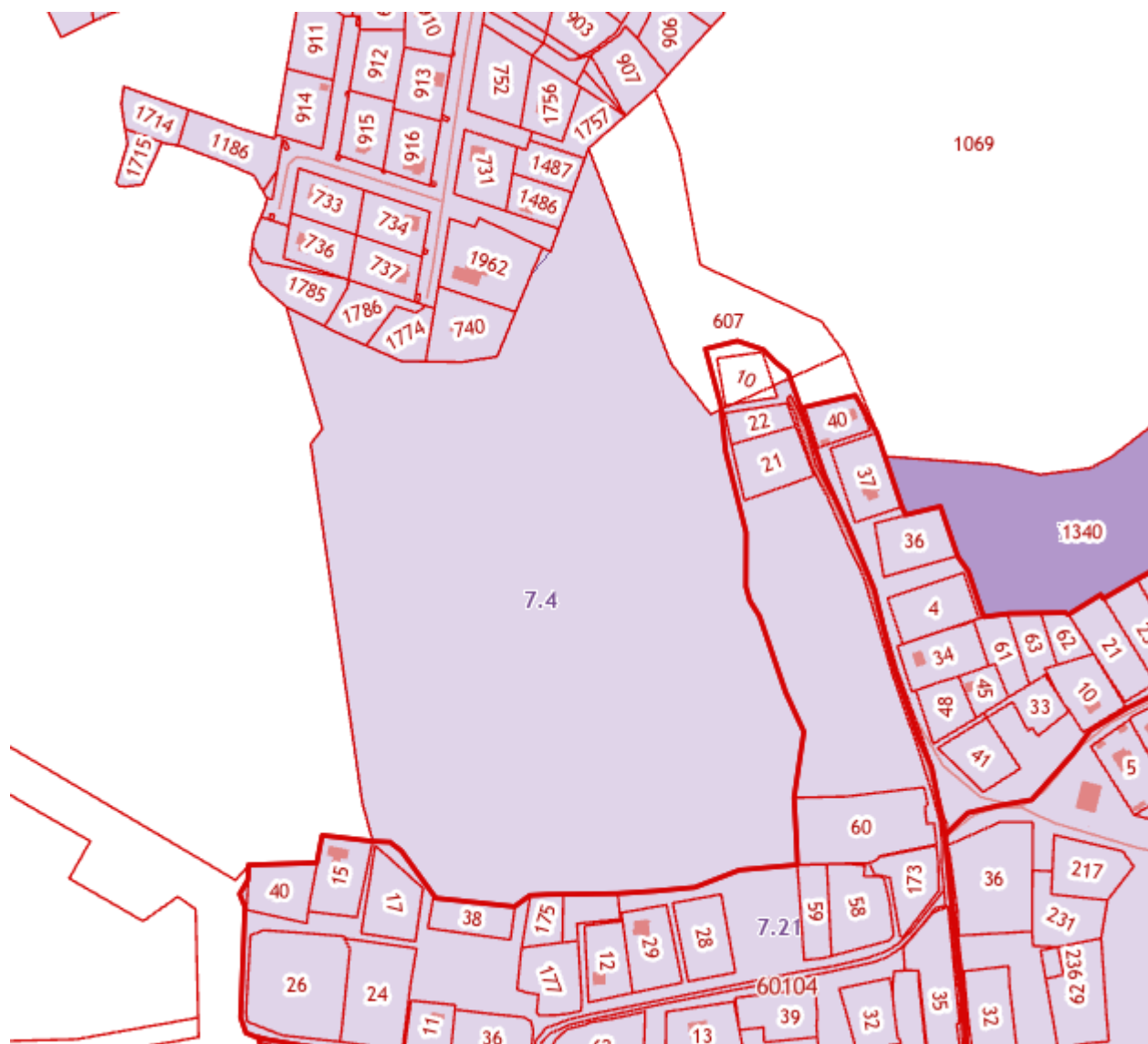
1. Принять решение о комплексном развитии незастроенной территории жилой зоны комплексной застройки (Ж1) квартала 10:20:0064702, реестровый номер территориальной зоны 10:20-7.4, площадью 93825+/-107 кв.м (далее – территория, подлежащая комплексному развитию) согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.
2. Установить, что предельный срок реализации решения в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, составляет 7 лет с момента заключения договора о комплексном развитии территории.
3. Установить объем строительства в размере не менее 6 400 кв.м, из которого не более 50% может составлять блокированная жилая застройка.

4. Определить, что реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории по результатам торгов.
5. Определить перечень основных 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.
6. Опубликовать (обнародовать) настоящее постановление в источниках официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов Прионежского муниципального района.

И.о.Главы Администрации  
Прионежского муниципального района

Е.А. Кондратьева

### 1. Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию



### 2. Описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию

Незастроенная территория жилой зоны комплексной застройки (Ж1) квартала 10:20:0064702, реестровый номер территориальной зоны 10:20-7.4, площадью 93825+/-107 кв.м.

Границы территории, подлежащей комплексному развитию.

Обозначение	Координаты
-------------	------------

характерных точек	X	Y
1	326651,03	1537091,14
2	326636,21	1537123,54
3	326635,72	1537124,77
4	326620,21	1537164,07
5	326620,56	1537179,3
6	326621,06	1537201,53
7	326625,39	1537223,66
8	326653,59	1537234,07
9	326676,74	1537242,62
10	326691,87	1537254,32
11	326706,42	1537259,03
12	326729,17	1537266,41
13	326750,68	1537273,38
14	326757,05	1537275,44
15	326625,65	1537331,97
16	326594,91	1537357,96
17	326598,28	1537364,74
18	326572,44	1537368,54
19	326522,19	1537383,38
20	326488,68	1537384,48
21	326479,89	1537387,5
22	326470,56	1537393,81
23	326424,14	1537411,94
24	326399,98	1537424,3
25	326358,71	1537419,75
26	326338,91	1537421,7
27	326317,15	1537423,63
28	326312,51	1537387,51
29	326300,52	1537360,06
30	326297,32	1537335,55
31	326294,77	1537312
32	326292,43	1537268,28
33	326291,46	1537257,66
34	326284,18	1537248,4
35	326287,44	1537199,06
36	326316,01	1537176,49
37	326321,12	1537169,21
38	326321,24	1537158,16
39	326345,11	1537150,67
40	326566,6	1537109,74
41	326576,16	1537116,65
1	326651,03	1537091,14

Приложение № 2  
к постановлению Администрации  
Прионежского муниципального района

**Основные виды 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**

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования</b>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 3.1.1 - 3.1.2</a>
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 12.0.1 - 12.0.2</a>
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети:

	автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с <a href="#">кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3</a> , а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением (отступ от красной линии улиц), м:

- в сохраняемой застройке - по сложившейся линией застройки;
- при реконструкции и новом строительстве, не менее 3 м;

б) минимальные отступы от границ земельных участков для индивидуальных и блокированных жилых домов:

- от красной линии улиц до зданий жилой застройки - 5 метров;
- от красной линии проездов до зданий жилой застройки - 3 метра;
- от индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированного типа до красных линий улиц – не менее 3 м;
- палисадники до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям: от домов – не менее 3 м, от построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, от других построек (бани, гаража и др.) – не менее 1 м, от стволов высокорослых деревьев – не менее 4 м, среднерослых – 2 м, от кустарника – 1 м;

- допускается размещение зданий жилой застройки по красным линиям в условиях реконструкции сложившейся застройки;

- для индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки от границ земельного участка до выступающих частей жилого дома принимается в соответствии с требованиями строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, но не менее 3 метров;

в) минимальные отступы от границ земельных участков для иных зданий, строений, сооружений:

- от зданий, строений, сооружений до красных линий магистральных улиц, проездов и т.д. отступы должны составлять не менее 5 м (за исключением ранее построенных зданий, строений, сооружений);

- от зданий, строений, сооружений до границ земельного участка – не менее 3 м;
  - от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках – 6 м;
  - для всех видов, не относящихся к зданиям жилой застройки, от границ земельного участка до выступающих частей объекта капитального строительства принимается в соответствии с требованиями строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, но не менее 1 метра;
  - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- г) минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседними блоками – 0 м.

2. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:

- индивидуальное жилищное строительство - 3 надземных этажа (включая мансардный);
  - блокированная жилая застройка - 3 надземных этажа (включая мансардный),
  - нежилые здания, строения, сооружения - 3 надземных этажа (включая мансардный).
- Для индивидуальных и блокированных жилых домов высота от уровня земли:
- до верха плоской кровли не более 9,6 м;
  - до конька скатной кровли не более 13,6 м.

Для земельных участков жилой застройки максимальная высота гаража и хозяйственной постройки, расположенной на минимальном нормативном расстоянии от установленной границы, разделяющей смежные земельные участки, при скатной кровле должна составлять не более 4 м от уровня земли до карнизного свеса, при плоской кровле – не более 4,5 м от уровня земли до верха парапета или не стропильной конструкции.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Таблица 4

*Параметры*

<b>Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Минимальная площадь земельных участков, кв. м</b>	<b>Максимальная площадь земельных участков, кв. м</b>	<b>Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %</b>
2.1	600	1500	60
2.3	200 (для каждого блока)	800 (для каждого блока)	60
3.1	100	250000	60
12.0**	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12.0.1	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
12.0.2	100	500	не подлежит установлению
4.4	200	2000	80

\*\* градостроительные регламенты не распространяются в соответствии с ч.4 ст. 36 ГрК РФ.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с Главой 6 настоящих Правил.

Примечания:

1. Минимальный процент озеленения земельного участка:

- земельные участки жилых домов – не менее 30%;

- прочие земельные участки – не менее 15%.

2. Максимальная высота ограждений земельных участков:

а) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки равна:

- вдоль улиц и проездов – не более 1,5 м;

- между соседними участками застройки – до 1,8 м без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 м по согласованию со смежными землепользователями. Выполняются в «прозрачном» исполнении, минимум на 50%.

б) прочие земельные участки – не более 2,0 м. Выполняются в «прозрачном» или «глухом» исполнении.

3. Противопожарные расстояния от границ застройки с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) - не менее 30 м.