

**«Сыктывдiн» муниципальнöй районлöн муниципальнöй**

**юкöнса Сöвет**

**Совет муниципального образования муниципального района**

**«Сыктывдинский»**

168220, Республика Коми, Сыктывдинский район, с.Выльгорт

**КЫВКÖРТÖД**

**РЕШЕНИЕ**

О внесении изменений в приложение к решению

Совета муниципального образования

муниципального района «Сыктывдинский»

от 26 февраля 2016 года № 5/2-14 «Об утверждении

Правил землепользования и застройки муниципального

образования сельского поселения «Слудка»

муниципального образования муниципального

района «Сыктывдинский» Республики Коми» (статья 49)

Принято Советом муниципального образования от 28 декабря 2016 года

муниципального района «Сыктывдинский» № 14/12-11

Руководствуясь статьями 8, 20, 26, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Уставом муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский»,

Совет муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» решил:

1. Внести в приложение к решению Совета муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» от 26 февраля 2016 года № 5/2-14 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми» следующие изменения:

- статью 49 изложить в следующей редакции:

«**Статья 49. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.**

Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);

- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Виды использования памятников истории и культуры, а так же параметры и характеристики их изменений определяются в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

##### Ж-1 зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования** | | | **Код** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | | | |
| 1 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) | | | 2.1 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей и подсобных сооружений | |
| 2 | Приусадебный участок личного подсобного хозяйства | | | 2.2 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | | | |
| 3 | Обслуживание жилой застройки | | | 2.7 | Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.6 | |
| 4 | Образование и просвещение | | | 3.5 | размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | |
| 5 | Бытовое обслуживание | | | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | |
| 6 | Магазины | | | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | |
| 7 | Общественное питание | | | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | |
| 8 | Гостиничное обслуживание | | | 4.7 | Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. | |
| 9 | Религиозное использование | | | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | |
| 10 | Социальное обслуживание | | | 3.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат), размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа, размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам; | |
| 11 | Здравоохранение | | | 3.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) | |
| 12 | Культурное развитие | | | 3.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний, размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | |
| **Вспомогательные виды использования** | | | | | | |
| 13 | | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. |
| 14 | | Коммунальное обслуживание | 3.1 | | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 15 | | Связь | 6.8 | | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. |

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми;
* СП 55.13330.2011 «СНиП 31-02-2001 Дома жилые одноквартирные»;
* Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ;
* Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ;
* Другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

1. Минимальные (максимальная) площадь земельного участка

- для индивидуальных жилых домов – 600 (2500) м2 (включая площадь застройки);

- для блокированных жилых домов – 30 м2 (без площади застройки);

- для ведения личного подсобного хозяйства – 200 (5000) м2;

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений

- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка – не менее 5 м;

- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка – не менее чем 3 м;

- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка – не менее 3 м;

1. До границы соседнего придомового участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от индивидуального жилого дома — 3 м с учетом требований п. 4.1.5 СП 30-102-99; от построек для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м; от стволов высокорослых деревьев — 4 м; среднерослых — 2 м; от кус­тарника — 1 м.
2. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.
3. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
4. Расстояние от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке – не менее 10 м.
5. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех, высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м.

1. по **т**ребованию к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждение может быть прозрачным либо глухим;

- характер ограждения со стороны проезжей части и его высота рекомендуется возводить единообразный на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- высота ограждения – не более 2 м.

1. Размещение вспомогательных строений со стороны главной улицы не допускается, за исключением гаражей.
2. Общие требования к противопожарным расстояниям между объектами защиты жилого, общественного и производственного назначения, представляющим собой здания, строения и сооружения, см. Приложение 1.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного

- для индивидуальных жилых домов – не более 40%;

- для блокированных жилых домов – не более 40%.

##### Ж-2 зона малоэтажной жилой застройки.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования** | | | **Код** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | | | | |
| 1 | Блокированная жилая застройка | | 2.3 | | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений | |
| 2 | Среднеэтажная жилая застройка | | 2.5 | | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | | | |
| 3 | Магазины | | | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | |
| 4 | Общественное питание | | | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | |
| 5 | Гостиничное обслуживание | | | 4.7 | Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | |
| 6 | Бытовое обслуживание | | | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | |
| 7 | Здравоохранение | | | 3.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению) | |
| 8 | Культурное развитие | | | 3.6 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний | |
| 9 | Религиозное использование | | | 3.7 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома), размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) площадки | |
| 10 | Банковская и страховая деятельность | | | 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | |
| **Вспомогательные виды использования** | | | | | | |
| 11 | | Обслуживание автотранспорта | 4.9 | | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей. |
| 12 | | Коммунальное обслуживание | 3.1 | | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 13 | | Связь | 6.8 | | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания |

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешен­ного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1. Расчетная норма заселения жилого фонда:

* для социального жилья – 16 м.кв. общей площади на человека;
* для прочих видов жилья в зависимости от типов жилых домов – 16 м.кв. общей площади на человека и более.

1. Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций, газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов - 600 м.
2. Минимальный отступ жилых зданий от красной линии - 5 м;
3. Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий - 25 м;
4. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа - 15 м;
5. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа - 20 м;
6. Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат - 10 м;
7. Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) - 10,5 м +n
8. Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) - 7,5 м
9. Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) 4 м;
10. Минимальная суммарная ширина боковых дворов - 8 м;
11. Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат - 6 м;
12. Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости - 6 м;
13. Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости - 8 м;
14. Высота зданий:

* для основных строений (жилых домов) количество надземных этажей — два с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

1. Расстояние между жилыми, жилыми и общественными, а также размещаемыми в жилой застройке производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям действующих санитарных норм и правил.

Между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа следует принимать расстояния

(бытовые разрывы) - не менее 15 м.

1. Общие требования к противопожарным расстояниям между объектами защиты жилого, общественного и производственного назначения, представляющим собой здания, строения и сооружения см. Приложение 1
2. Требования к ограждению земельных участков:

* высота ограждения не более 1,5м;

1. При возведении на садовом участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

7.Минимальные расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

* от колодца до уборной и компостного устройства - 8.

1. Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.
2. При освоении садового участка площадью 0,04 га под строения, дорожки и площадки следует отводить не более 25-30% площади.
3. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
4. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от хозяйственных построек -1 м;
* от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
* от кустарника - 1 м.

1. При возведении на садовом участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.
2. Минимальные расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

* от колодца до уборной и компостного устройства - 8.

1. Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.
2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка

- для блокированных жилых домов – не более 40%;

- для многоквартирных среднеэтажных отдельно стоящих жилых домов – не более 40%.

16. При освоении садового участка площадью 0,04 га под строения, дорожки и площадки следует отводить не более 25-30% площади.».

1. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по развитию местного самоуправления Совета МО МР «Сыктывдинский» и заместителя руководителя администрации муниципального района (О.В.Попов).
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального района -

председатель Совета муниципального района С.С.Савинова

28 декабря 2016 года