|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **«Изьва»**  **муниципальнöй районса**  **Сöвет** | герб1 | **Совет**  **муниципального района**  **«Ижемский»** |

**К Ы В К Ö Р Т Ö Д**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от декабря 2016 года №

Республика Коми, Ижемский район, с. Ижма

О внесении изменений в решение Совета муниципального района «Ижемский» № 5-15/9 от 22 ноября 2016 года «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки сельского поселения «Том»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», и статьей 19 Устава муниципального образования муниципального района «Ижемский», заключением от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах публичных слушаний по вопросу рассмотрения проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Том»

Совет муниципального района «Ижемский»

Р Е Ш И Л:

## 1. Внести в решение Совета муниципального района «Ижемский» № 5-15/9 от 22 ноября 2016 года «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки сельского поселения «Том» (далее – Решение) следующие изменения:

## – раздел «Жилые зоны» типа статьи 24.2 «Градостроительные регламенты территориальных зон» главы 7 «Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и реконструкции по территориальным зонам» части 2 «Градостроительные регламенты» приложения к Решению изложить в новой редакции согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

Глава муниципального района «Ижемский» -

председатель Совета района Т.В. Артеева

Приложение к решению

Совета муниципального района «Ижемский»

от 19 декабря 2016 года №

**«ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

Жилые зоны предназначены для преимущественного размещения жилого фонда. В жилых зонах допускается также размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и производственных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон и не являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

**Ж-1 — зона жилой застройки усадебного** **типа.**

Зона предназначена для застройки одноквартирными жилыми домами, также допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* одноквартирные жилые дома с приквартирными участками;
* противопожарные водоемы и резервуары;
* телефонные автоматы;
* площадки для мусоросборников;
* участковые пункты полиции;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* блокированные жилые дома 1-2 этажа с приквартирными участками;
* амбулаторно-поликлинические учреждения для детей и взрослых;
* открытые спортивные площадки, катки и другие аналогичные объекты;
* магазины;
* объекты мелкорозничной (торговой) сети;
* ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
* водозаборы;
* водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
* очистные сооружения поверхностного стока.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* выращивание ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* пристроенный гараж не более чем на 1 легковую машину;
* отдельно стоящая автостоянка (гараж) не более чем на 2 легковые машины;
* открытая стоянка на 2 машины;
* гостевая стоянка на 2 машины;
* площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
* постройки для содержания домашней птицы и скота
* индивидуальные бани;
* хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);
* строения и здания для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (типа столярных мастерских) без нарушения принципов добрососедства;
* надворные туалеты;
* индивидуальные колодцы, скважины для забора воды, водоемы.

**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 размеры приквартирного участка:

* в усадебной застройке:

в существующей застройке 500 м2, в новь проектируемой - 2500 м2;

1. Одноквартирный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
2. До границы приквартирного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым ус­ловиям должны быть не менее: от одноквартирного 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.
3. 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.
4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
5. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
6. Расстояние от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке – не менее 10 м.
7. Высота зданий:

* для всех основных строений количество надземных этажей — не более трёх, включая мансардный этаж;
* исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты.

1. Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.
2. Требования к ограждению земельных участков жилой застройки устанавливаются в соответствии с пунктом 10 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи.
3. Коэффициент застройки:

* для одноквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками — 0,2.

1. Коэффициент плотности застройки:

* для одноквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками — 0,4.

**Ж-2 — зона двухквартирной малоэтажной жилой застройки**

Зона предназначена для застройки состоящей преимущественно из двухквартирных жилых домов, допускается размещение одноквартирных и блокированных жилых домов, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

* двухквартирные жилые дома с приквартирными участками;
* блокированные жилые дома с приквартирными участками;
* противопожарные водоемы и резервуары;
* телефонные автоматы;
* площадки для мусоросборников;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

* одноквартирные жилые дома с приусадебными земельными участками;
* парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* амбулаторно-поликлинические учреждения детей и взрослых;
* открытые спортивные площадки, катки и другие аналогичные объекты;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов);
* водозаборы;

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* выращивание ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные;
* хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);
* теплицы;
* гостевые стоянки;
* отдельно стоящие гаражи-стоянки для инвалидов;
* отдельно стоящие гаражи-стоянки или стоянки открытого типа легковых автомобилей (в пределах земельных участков жилых домов).

**Ж-3 — зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки**

Зона предназначена для застройки состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов высотой 1-3 этажа, допускается размещение одноквартирных и блокированных жилых домов, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

* многоквартирные жилые дома 1-3 этажа;
* участковые пункты полиции;
* телефонные автоматы;
* площадки для мусоросборников;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов ка­питального строительства:**

* аптеки;
* клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения с ограничением времени работы;
* магазины;
* объекты мелкорозничной (торговой) сети
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* автостоянки открытого типа перед объектами общественного назначения;
* отопительные котельные.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* гостевые стоянки;
* отдельно стоящие гаражи-стоянки для инвалидов;
* отдельно стоящие гаражи-стоянки или стоянки открытого типа легковых автомобилей (в пределах земельных участков жилых домов).

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зон Ж-2, Ж-3:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»
* 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;

* Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми
* Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1. Расчетная норма заселения жилого фонда:

* для социального жилья – 20 м2 общей площади на человека;
* для прочих видов жилья в зависимости от типов жилых домов – 25 м2 общей площади на человека и более.

1. Высота зданий:

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

1. Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь

* минимальная ширина земельного участка 15 метров;
* минимальная площадь земельного участка 400 кв.м.;
* максимальная площадь земельного участка -2000 кв.м.

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м., за исключением:

* от красной линии улиц - 5 м.

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 40%.
2. 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.
3. Между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) - не менее 15м.
4. Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.

**Ж-4 — зона перспективного развития жилой застройки**

Зона предназначена для формирования территорий, освоение которых является перспективным. Градостроительный регламент в пределах зоны устанавливается после разработки документов по планировке территории.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* одноквартирные жилые дома с приквартирными участками;
* противопожарные водоемы и резервуары;
* телефонные автоматы;
* площадки для мусоросборников;
* участковые пункты полиции;
* объекты инженерной защиты населения от ЧС.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* блокированные жилые дома 1-2 этажа с приквартирными участками;
* амбулаторно-поликлинические учреждения для детей и взрослых;
* открытые спортивные площадки, катки и другие аналогичные объекты;
* магазины;
* объекты мелкорозничной (торговой) сети;
* ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
* водозаборы;
* водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
* очистные сооружения поверхностного стока.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* выращивание ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* пристроенный гараж не более чем на 1 легковую машину;
* отдельно стоящая автостоянка (гараж) не более чем на 2 легковые машины;
* открытая стоянка на 2 машины;
* гостевая стоянка на 2 машины;
* площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
* постройки для содержания домашней птицы и скота
* индивидуальные бани;
* хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);
* строения и здания для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (типа столярных мастерских) без нарушения принципов добрососедства;
* надворные туалеты;
* индивидуальные колодцы, скважины для забора воды, водоемы.

**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. Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:

* в усадебной застройке:
* минимальная ширина земельного участка - 25 метров;
* минимальная площадь земельного участка - 1000 кв.м.;
* максимальная площадь земельного участка - 2500 кв.м.

1. Одноквартирный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м.
2. До границы приквартирного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от одноквартирного 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.
3. 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.
4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
5. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
6. Расстояние от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке – не менее 10 м.
7. Высота зданий:

* для всех основных строений количество надземных этажей — не более трёх, включая мансардный этаж;
* исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты.

1. Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.
2. Требования к ограждению земельных участков жилой застройки устанавливаются в соответствии с пунктом 10 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи.
3. Коэффициент застройки:

* для одноквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками — 0,2.

1. Коэффициент плотности застройки:

* для одноквартирных жилых домов с приусадебными земельными участками — 0,4. ».