

**Муниципальное образование
сельского поселения «Мылва»
муниципального района «Троицко-Печорский» Республики Коми**

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГП87.236.847ГР

**Часть 3
Градостроительные регламенты**

Оглавление

1. Градостроительное зонирование территории населенных пунктов поселения	4
1.1. Виды и состав территориальных зон.....	4
1.2. Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	6
2. Градостроительные регламенты территориальных зон.	7
2.1. Жилая зона	7
2.1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Градостроительный регламент.....	7
2.1.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами. Градостроительный регламент	10
2.2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения. Градостроительный регламент.....	13
2.3. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.....	15
2.3.1. Подзона размещения объектов образования. Градостроительный регламент.....	15
2.4. Производственная зона	16
2.4.1. Производственная подзона размещения объектов III-го класса санитарной опасности. Градостроительный регламент	16
2.4.2. Производственная подзона размещения объектов IV-го класса санитарной опасности. Градостроительный регламент	17
2.4.3. Производственная подзона размещения объектов V-го класса санитарной опасности. Градостроительный регламент	19
2.5. Зона рекреационного назначения	21
2.5.1. Подзона рекреационного назначения размещения отдыха у воды. Градостроительный регламент	21
2.5.2. Подзона рекреационного назначения размещения лесов населенных пунктов. Градостроительный регламент	22
2.5.3. Подзона рекреационного назначения размещения объектов спорта. Градостроительный регламент	23
2.6. Зона инженерной инфраструктуры.....	24
2.6.1. Подзона инженерной инфраструктуры размещения берегозащитных сооружений. Градостроительный регламент	24
2.7. Зона транспортной инфраструктуры.....	25
2.7.1. Подзона транспортной инфраструктуры размещения объектов железнодорожного транспорта. Градостроительный регламент	25
2.7.2. Подзона транспортной инфраструктуры размещения автомобильных дорог. Градостроительный регламент	27
2.7.3. Подзона транспортной инфраструктуры размещения объектов обслуживания автомобильного транспорта. Градостроительный регламент.....	28
2.8. Зона сельскохозяйственных угодий. Градостроительный регламент	29
2.8.1. Зона сельскохозяйственных угодий в населенных пунктах. Градостроительный регламент	29
2.9. Зона специального назначения	30
2.9.1. Зона специального назначения связанная с захоронениями Градостроительный регламент	30
3. 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, а также в границах территорий объектов культурного наследия	31
4. Использование земель общего пользования	35
5. Виды и состав территориальных зон, установленных на территории поселения	38

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Муниципального образования сельского поселения «Мылва»

5.1.	Виды и состав территориальных зон населенного пункта пст. Мылва	38
5.2.	Виды и состав территориальных зон населенного пункта пст. Белый Бор	39
5.3.	Виды и состав территориальных зон населенного пункта пст. Шерляга	40
5.4.	Виды и состав территориальных зон вне населенных пунктов	41

1. Градостроительное зонирование территории населенных пунктов поселения

1.1. Виды и состав территориальных зон

На территории Поселения и его Населенных пунктов устанавливаются территориальные зоны, перечень которых приведен в нижеследующей Таблице.

Перечень территориальных зон

Таблица.

Обозначение	Наименование территориальной зоны
Ж	Жилая зона
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
О	Общественно-деловая зона
О1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
О2(П)	Подзона размещения объектов образования
П	Производственная зона
П1	Производственная зона
П1.3	Производственная подзона размещения объектов III-го класса санитарной опасности
П1.4	Производственная подзона размещения объектов IV-го класса санитарной опасности
П1.5	Производственная подзона размещения объектов V-го класса санитарной опасности
Р	Зона рекреационного назначения
Р(В)	Подзона рекреационного назначения отдыха у воды
Р(Л)	Подзона рекреационного назначения размещения лесов населенных пунктов
Р(С)	Подзона рекреационного назначения размещения объектов спорта
И	Зона инженерной инфраструктуры
И(ЗС)	Подзона инженерной инфраструктуры размещения берегозащитных сооружений
Т	Зона транспортной инфраструктуры
Т(ЖД)	Подзона транспортной инфраструктуры размещения объектов железнодорожного транспорта
Т(АД)	Подзона транспортной инфраструктуры размещения автомобильных дорог
Т(АО)	Подзона транспортной инфраструктуры размещения объектов обслуживания автомобильного транспорта
Сх	Зона сельскохозяйственного назначения
Сх1.1	Зона сельскохозяйственных угодий в населенных пунктах
Сх1.2	Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (*Градостроительные регламенты не устанавливаются)
ООПТ	Зона особо охраняемых территорий (*Градостроительные регламенты не устанавливаются)
Сп	Зона специального назначения
Сп1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
З	Иные виды территориальных зон
З(Л)	Иная зона на землях лесного фонда, землях запаса и покрытых поверхностными водами

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Муниципального образования сельского поселения «Мылва»

(*Градостроительные регламенты не устанавливаются)

**Согласно ч. 6 и 7 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ:*

- Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

- Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон;

- Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

1.2. Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в составе градостроительных регламентов.

Прочие параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Поселения и Района (при их наличии), а также Региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Коми.

2. Градостроительные регламенты территориальных зон.

2.1. Жилая зона

2.1.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами. Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в нижеследующей Таблице.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица.

<i>Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами</i>
<p>Основные виды разрешенного использования</p> <p>Линейные объекты инженерной инфраструктуры. Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Индивидуальные малоэтажные жилые дома общим количеством этажей не более трех, включая мансардный этаж, и части таких домов, предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства. Ограждение земельного участка. Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна. Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.</p>
<p>Условно разрешенные виды использования</p> <p>Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие постройки для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности на придомовых участках. Улично-дорожная сеть: - улицы, - переулки, - проезды, - проходы. Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта. Гостевые и приобъектные стоянки для временного хранения автомобилей. Малоэтажные жилые блокированные дома. Малоэтажные жилые многоквартирные дома. Общежития и гостиницы. Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты с ограничением времени работы: - бытового обслуживания с числом рабочих мест не более 5; - общественного питания с площадью торгового зала не более 50 кв. м; - торговли продовольственными и промышленными товарами с площадью торгового зала не более 100 кв. м; - аптеки с площадью торгового зала не более 50 кв. м; - временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала и с площадью торгового зала не более 40 кв. м. Производственные объекты с земельным участком не более 0,5 га. Объекты для занятия культурно-массовой работой по месту жительства с ограничением времени работы: - клубы, - дома и дворцы культуры,</p>

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Муниципального образования сельского поселения «Мылва»**

- библиотеки.
Культовые здания и сооружения с ограничением времени работы.
Спортивные площадки без мест для зрителей.
Общедоступные скверы и сады.
Площадки для отдыха взрослых и игр детей.
Фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории, общеврачебные практики, подстанции скорой помощи.
Площадки для мусоросборников.
Отделения (пункты) охраны общественного порядка.
Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
Общественные туалеты.
Административные здания (офисы, отделения связи, отделения банков);
Школы, детские сады, учреждения дополнительного образования.
Рекламные конструкции.
Складские объекты.
Котельные.
Передающие радиотехнические объекты, в том числе антенно-мачтовые сооружения:
- распространяющие телевизионный сигнал,
- обеспечивающие электрическую связь, в том числе, мобильную телефонную связь.
Сооружения для защиты от загропления.
Объекты, предусмотренные проектом планировки территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования при жилых домах

Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие хозяйственные постройки:
- сараи и хранилища;
- постройки, загоны, вольеры для содержания домашних животных и птицы,
- теплицы, оранжереи,
- гаражи,
- домашние мастерские;
- кухни и копильни.
Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие гаражи или площадки для стоянки индивидуальных легковых автомобилей (до 2-х машиномест).
Придомовые хозяйственные площадки:
- для мусоросборников;
- для хозяйственных целей;
- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- для отдыха взрослого населения;
- для занятий физкультурой;
- для выгула собак.
Индивидуальные бани, души и иные помещения для принятия водных процедур.
Надворные туалеты.
Индивидуальные бассейны.
Навесы, беседки.
Проходы, проезды, тропы, аллеи.
Индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.
Сады, огороды, палисадники, поля.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Муниципального образования сельского поселения «Мылва»**

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в нижеследующей Таблице.

**Предельные параметры использования земельных участков
и объектов капитального строительства**

Параметр	Индивидуальные малоэтажные жилые дома с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства.	Малозэтажные жилые блокированные дома.	Малозэтажные жилые многоквартирные дома.
Минимальная площадь участка на новых территориях, включая площадь застройки	400 кв. м на одну семью	183 кв. м на одну семью	1000 кв. м на дом
Минимальная площадь участка на реконструируемых территориях жилой застройки: - включая площадь застройки - без площади застройки	330 кв. м на одну семью	133 кв. м на одну семью 50 кв. м на одну семью	1000 кв. м на дом
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	20 м	30 м	32 м
Максимальное значение коэффициента использования земельного участка	0,3	0,3	0,5
Максимальный процент застройки	60%	60%	-

Минимальный отступ жилых зданий от красной линии:

- улицы - 5 м;

- переулка, проезда – 3 м.

Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий - 5 м.

Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках – 6 м.

Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома – 3 м.

Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы – 4 м.

Минимальное расстояние от границы участка до других построек (бани, гаража) – 1 м.

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть просматриваемым (сетчатым или решетчатым) с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту не более 1,8 м.

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

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Муниципального образования сельского поселения «Мылва»**

2.1.2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами. Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в нижеследующей Таблице.

**Виды разрешенного использования земельных участков и
объектов капитального строительства**

<i>Ж2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами</i>
<p>Основные виды разрешенного использования</p> <p>Линейные объекты инженерной инфраструктуры. Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Малоэтажные жилые блокированные и многоквартирные дома с придомовыми участками. Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна. Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.</p>
<p>Условно разрешенные виды использования</p> <p>Улично-дорожная сеть: - улицы, - переулки, - проезды, - проходы.</p> <p>Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта. Гостевые и приобъектные стоянки для временного хранения легковых автомобилей. Отдельно стоящие и блокированные гаражи и площадки для хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей.</p> <p>Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие постройки для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности.</p> <p>Малоэтажные жилые дома усадебного типа и части таких домов, предназначенные для проживания одной семьи с придомовыми участками, не предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства.</p> <p>Общежития и гостиницы.</p> <p>Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты с ограничением времени работы: - бытового обслуживания с числом рабочих мест не более 5; - общественного питания с площадью торгового зала не более 50 кв. м; - торговли продовольственными и промышленными товарами с площадью торгового зала не более 100 кв. м; - аптеки с площадью торгового зала не более 50 кв. м; - временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала и с площадью торгового зала не более 40 кв. м;</p> <p>Производственные объекты с земельным участком не более 0,5 га.</p> <p>Объекты для занятия культурно-массовой работой по месту жительства с ограничением времени работы: - клубы, - дома и дворцы культуры, библиотеки.</p> <p>Культовые здания и сооружения с ограничением времени работы.</p> <p>Спортивные площадки без мест для зрителей.</p> <p>Общедоступные скверы и сады.</p> <p>Площадки для отдыха взрослых и игр детей.</p>

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Муниципального образования сельского поселения «Мылва»**

Фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории, общеврачебные практики, подстанции скорой помощи.

Площадки для мусоросборников.

Отделения (пункты) охраны общественного порядка.

Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Общественные туалеты.

Административные здания (офисы, отделения связи, отделения банков);

Школы, детские сады, учреждения дополнительного образования.

Складские объекты.

Котельные.

Передающие радиотехнические объекты, в том числе антенно-мачтовые сооружения:

- распространяющие телевизионный сигнал,
- обеспечивающие электрическую связь, в том числе, мобильную телефонную связь.

Сооружения для защиты от загропшения.

Рекламные конструкции.

Объекты, предусмотренные проектом планировки территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования при жилых домах

Отдельно стоящие и блокированные гаражи или площадки для хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей.

Отдельно стоящие и блокированные сараи и хранилища жителей.

Площадки для постоянного и временного (гостевые стоянки) хранения индивидуальных легковых автомобилей жителей.

Площадки для временного хранения легковых автомобилей (гостевые стоянки).

Придомовые хозяйственные площадки:

- для мусоросборников;
- для хозяйственных целей;
- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- для отдыха взрослого населения;
- для занятий физкультурой;
- для выгула собак.

Надворные туалеты.

Навесы, беседки.

Проходы, проезды, тропы, аллеи.

Резервуары для хранения воды.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Муниципального образования сельского поселения «Мылва»**

Предельные параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в нижеследующей Таблице.

**Предельные параметры использования земельных участков
и объектов капитального строительства**

Параметр	Индивидуальные малоэтажные жилые дома с придомовыми участками, предназначенными, в том числе, для ведения личного подсобного хозяйства.	Малоэтажные жилые блокированные дома.	Малоэтажные жилые многоквартирные дома.
Минимальная площадь участка на новых территориях: - включая площадь застройки - без площади застройки	400 кв. м на одну семью	166 кв. м на одну семью 50 кв. м на одну семью	1000 кв. м на дом
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	20 м	30 м	32 м
Максимальное значение коэффициента использования земельного участка	0,3		0,5
Максимальный процент застройки	60%		-

Минимальный отступ жилых зданий от красной линии:

- улицы - 5 м

- переулка, проезда – 3 м.

Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий - 5 м

Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках – 6 м.

Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома – 3 м.

Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы – 4 м.

Минимальное расстояние от границы участка до других построек (бани, гаража) – 1 м.

Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат – 6 м.

2.2. Зона делового, общественного и коммерческого назначения. Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в нижеследующей Таблице.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица.

<i>О1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения</i>
<p>Основные виды разрешенного использования</p> <p>Линейные объекты инженерной инфраструктуры. Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна. Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры.</p>
<p>Условно разрешенные виды использования</p> <p>Ограждение территории. Улично-дорожная сеть: - улицы, - переулки, - проезды, - проходы. Торгово-остановочные пункты общественного транспорта. Гостевые и приобъектные стоянки для временного хранения легковых автомобилей. Встроенные, пристроенные и отдельно стоящие постройки для ведения индивидуальной предпринимательской деятельности. Общежития и гостиницы. Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты: - бытового обслуживания, - общественного питания, - торговли продовольственными и промышленными товарами, - аптеки, - временные объекты торговли продовольственными и промышленными товарами повседневного спроса без торгового зала и с площадью торгового зала не более 80 кв. м; Объекты для занятия культурно-массовой работой по месту жительства с ограничением времени работы: - клубы, - дома и дворцы культуры, - библиотеки. Культовые здания и сооружения. Спортивные площадки без мест и с местами для зрителей. Общедоступные скверы и сады. Площадки для отдыха взрослых и игр детей. Фельдшерско-акушерские пункты, амбулатории, общеврачебные практики, подстанции скорой помощи. Площадки для мусоросборников.</p>

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
Муниципального образования сельского поселения «Мылва»**

Отделения (пункты) охраны общественного порядка.
Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.
Общественные туалеты.
Административные здания (офисы, отделения связи, отделения банков).
Школы, детские сады, учреждения дополнительного образования.
Складские объекты.
Котельные.
Передающие радиотехнические объекты, в том числе антенно-мачтовые сооружения:
- распространяющие телевизионный сигнал,
- обеспечивающие электрическую связь, в том числе, мобильную телефонную связь.
Рекламные конструкции.
Объекты, предусмотренные проектом планировки территории.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Не предусмотрены

2.3. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

2.3.1. Подзона размещения объектов образования. Градостроительный регламент

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в нижеследующей Таблице.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица.

О2(П) – Подзона размещения объектов образования
Основные виды разрешенного использования Линейные объекты инженерной инфраструктуры. Объекты обеспечения пожарной безопасности (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы). Зеленые насаждения декоративные и объекты ландшафтного дизайна. Беседки, скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты садово-парковой архитектуры. Объекты детских дошкольных учреждений. Объекты образовательных учреждений. Объекты учреждений дополнительного образования детей. Объекты учреждений социальной защиты, предназначенные для обслуживания детей.
Условно разрешенные виды использования Остановочные и торгово-остановочные пункты общественного транспорта. Гостевые и приобъектные стоянки для временного хранения легковых автомобилей. Котельные. Объекты, предусмотренные проектом планировки территории.
Вспомогательные виды разрешенного использования при учреждениях дополнительного образования, социальной защиты, предназначенных для обслуживания детей, дошкольных и образовательных учреждениях Ограждение территории. Спортивные площадки без мест и с местами для зрителей. Общедоступные скверы и сады. Площадки для отдыха взрослых и игр детей.