

**УТВЕРЖДЕНО**

решением Совета депутатов

МО «Кехотское»

от 12 июля 2017 года № 22

(в редакции решения №54 от 27.09.2018г)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«КЕХОТСКОЕ»**

**2017 г.**



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО»**

**Заказчик:** Администрация муниципального образования

«Кехотское»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«КЕХОТСКОЕ»**

**Директор М.Ю. Смолькин**

**Главный инженер проекта А.В. Мышкин**

**2017 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ……………………………………………** | **7** |
| **РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ……………………………..** | **7** |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.………………………………….. | 7 |
| Статья 2. Назначение Правил…………………………………………………………………. | 14 |
| Статья 3. Объекты и субъекты градостроительной деятельности и земельных отношений | 15 |
| Статья 4. Состав и структура Правил………………………………………………………… | 15 |
| Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение………………………………. | 16 |
| Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке…… | 18 |
| Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки, в части обеспечения применения Правил………………………………………………. | 18 |
| Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки……. | 18 |
| Статья 9. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку | 19 |
| **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ………………….** | **20** |
| Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства………………………………………………........................................... | 20 |
| Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства………………………………………………………………………….. | 20 |
| Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости…............. | 22 |
| Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства…………………. | 22 |
| Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 24 |
| **РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ….....................................................................................................** | **26** |
| Статья 15. Назначение и виды документации по планировке территории………………. | 26 |
| Статья 16. Порядок подготовки документации по планировке территории……………… | 27 |
| Статья 17. Градостроительные планы земельных участков………………………………. | 30 |
| Статья 18. Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности………………….. | 33 |
| Статья 19. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности…...................................................................................................................................... | 33 |
| **РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ…………………………………...** | **35** |
| Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки……………………………………………………............................................................ | 35 |
| Статья 21. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………. | 37 |
| Статья 22. Особенности проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории…………………………………………………………… | 39 |
| **РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ………………………………………………………...** | **41** |
| Статья 23. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки | 41 |
| Статья 24. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки……. | 41 |
| **РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ………………………………………………………...** | **43** |
| Статья 25. Установление и прекращение публичных сервитутов | **43** |
| Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд…………………………………………………………………………………………………….. | 44 |
| Статья 27. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд…………………………………………. | 44 |
| Статья 28. Действие настоящих Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории…………............................................................................ | 45 |
| Статья 29. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил……………………………………….. | 45 |
| Статья 30. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства……………………………………………………………............................................... | 47 |
| Статья 31. Ответственность за нарушение настоящих Правил…………………………… | 47 |
| **РАЗДЕЛ 7. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА………….** | **48** |
| Статья 32. Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности… | 48 |
| **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.……………………** | **49** |
| Статья 33. Виды территориальных зон и порядок их установления……………………… | 49 |
| Статья 34.Карта градостроительного зонирования поселения……………………………. | 51 |
| Статья 35.Карта градостроительного зонирования населенных пунктов………………. | 52 |
| **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ………………………………...** | **53** |
| Статья 36. Обозначение территориальных зон……………………………………………… | 53 |
| **РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА………………………………………………………….** | **54** |
| Статья 37. Жилые зоны………………………………………………………………………… | 54 |
| Статья 38. Зона застройки индивидуальными жилыми домами этажностью 1-3 надземных этажа …………………………………………………………………………………….. | 54 |
| Статья 39. Общественно-деловые зоны……………………………………………………… | 57 |
| Статья 40. Зоны размещения производственных и складских объектов…………………… | 60 |
| Статья 41. Зоны инженерной (коммунальной) инфраструктуры…………………………… | 61 |
| Статья 42. Зона объектов транспортной инфраструктуры………………………………….. | 62 |
| Статья 43. Зона транспортной инфраструктуры……………………………………………... | 62 |
| Статья 44. Зона территории общего пользования (улично-дорожной сети населенных пунктов)………………………………………………………………………………………………… | 63 |
| Статья 45. Зоны сельскохозяйственного использования…………………………………… | 64 |
| Статья 46. Зона сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища)……………. |  |
| Статья 47. Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения ………………….. | 64 |
| Статья 48. Зона ведения огородничества …………………………………………………… | 65 |
| Статья 49. Зоны рекреационного назначения……………………………………………….. | 66 |
| Статья 50. Зоны специального назначения…………………………………………………… | 66 |
| Статья 51. Зона ритуальной деятельности …………………………………………………… | 67 |
| Статья 52. Зона специальной деятельности (размещение отходов)………………………… | 67 |
| **РАЗДЕЛ 9. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА………………………………………….** | **69** |
| Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, в том числе на территории санитарных разрывов……………………………………………………………………………………………… | 69 |
| Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос……………………………………………………………………………………………………. | 72 |
| Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон………………………………………………….. | 75 |
| Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (включая водоводы)…………………………………………………………………………………. | 75 |
| Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон электросетевого хозяйства…………………………………….. | 81 |
| Статья 58.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон магистрального трубопровода (за исключением водоводов)……………………………………………………………………………………………… | 85 |
| Статья 59.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог……………………….. | 87 |
| Статья 60. Зоны санитарного разрыва транспортных коммуникации……………………… | 88 |
| Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях ,подверженных затоплению, подтоплению ……………………… | 89 |
| Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия…………………………………… | 89 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кехотское» (далее – Правила) разработаны на основании постановления администрации муниципального образования «Кехотское» от 17 июля 2014 года № 38 «О подготовке проекта генерального плана и проекта правил землепользования и застройки муниципального образования «Кехотское» и в соответствии с техническим заданием на подготовку генерального плана и правил землепользования и застройки муниципального образования «Кехотское».

Правила подготовлены Обществом с ограниченной ответственностью «Градостроительство» (г. Саранск) в соответствии с муниципальным контрактом от 08 декабря 2014 г. № 01.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кехотское» разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Архангельской области, Уставом МО «Кехотское», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического развития МО «Кехотское», охраны объектов культурного наследия, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения данного документа и внесения в него изменений.

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

**РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**береговая полоса** – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

**благоустройство** – совокупность работ на территории по инженерной подготовке, прокладке подземных и надземных коммуникаций, озеленению, обводнению открытыми водоемами и обеспечению элементами малых архитектурных форм в целях создания комфортности пользования территорией по назначению;

**благоустройство населенных мест** – совокупность работ и мероприятий, осуществляемых для создания здоровых, удобных и культурных условий жизни в городах, поселках городского типа и сельских населенных местах, на курортах и в зонах отдыха. Охватывает следующие виды работ и мероприятий: инженерная подготовка территории для городского строительства; строительство головных сооружений, прокладка и эксплуатация коммунальных сетей водоснабжения, канализации, энергоснабжения, телефонизации и радиофикации; создание систем санитарной очистки территории и удаления мусора; мероприятия по улучшению микроклимата; улучшение условий инсоляции и проветривания городской среды; охрана от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и подземных вод, почвы; защита от городского шума, электронных излучений и радиоактивного загрязнения среды; устройство дорог и развитие городского транспорта, уменьшение возможности уличного травматизма; озеленение; искусственное освещение и внешнее благоустройство территории города и т.д.;

**блокированные жилые дома**–жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

**виды разрешенного использования** – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты;

**водоохранные зоны** - территории, которые примыкают к береговой линии 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;

**временные строения и сооружения** – некапитальные строения и сооружения, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, за счёт арендатора в сроки указанные в договоре аренды, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка;

**высота здания, строения, сооружения** – **высота** [**здания**](http://official.academic.ru/7258/%D0%97%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F)**, строения,** [**сооружения**](http://official.academic.ru/23891/%D0%A1%D0%BE%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F) - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

**градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и утверждаемый в составе проекта межевания территории, либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

**дачный земельный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

**документация по планировке территории** – проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**земельный участок** как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**защитные насаждения** – зеленые насаждения применяемые в целях защиты от неблагоприятных воздействий, факторов внешней среды, например, ветрозащитные насаждения, шумозащитные, газозащитные (на территории санитарно-защитных зон, санитарных разрывов);

**зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц);

**зеленые насаждения ограниченного пользования** – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**зоны с особыми условиями использования территорий** –охранные, санитарно – защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления,зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно – бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

и**нженерные сети** – коммуникации водо-, электро-, тепло-, газоснабжения, канализации (водоотведения), телефонизации;

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктура** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения;

**инженерно-транспортная инфраструктура** – совокупность транспортных и обслуживающих сетей, устройств и головных сооружений, составляющих систему инженерно-транспортного технического оборудования поселения;

**инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

**инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

**коэффициент застройки** - отношение площади, занятой строениями и сооружениями, к площади участка (%);

**коэффициент плотности застройки земельного участка** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

**коэффициент озеленения** - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади земельного участка (%);

**комиссия по землепользованию и застройке** – постоянно действующий коллегиальный орган, созданный для подготовки настоящих Правил, подготовки рекомендаций о внесении в них изменений, а также осуществления функций, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**линии градостроительного регулирования** - красные линии, границы земельных участков, линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки), границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земель, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки(линии застройки)**- линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**линейные объекты –** линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

л**ичное подсобное хозяйство** - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции, ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства;

**процент застройки** - выраженный в процентах показатель, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

**многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**муниципальный земельный контроль** –деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами; индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации,за нарушение которых законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность;

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**парковка** (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений

**прибрежная защитная полоса** - территории, которые устанавливаются в границах водоохранных зон, примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

**приквартирный участок -** земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него;

**приусадебный земельный участок** – земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства: производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования недвижимостью, земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

**публичные слушания** - **это** форма прямого волеизъявления граждан, реализуемая путем обсуждения жителями муниципального образования проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусматривается получение разрешения на строительство;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

р**еконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**санитарно-защитная зона** –зона, отделяющая промышленное предприятие от жилых и общественных территорий, в пределах которой размещение зданий и сооружений, а также благоустройство регламентируется санитарными нормами;

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для похода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**социальная инфраструктура** – часть инфраструктуры города, которая обслуживает разнообразные социальные запросы его населения в здравоохранении, воспитании и образовании, культурной жизни, торговле, бытовом обслуживании и т.д.;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования –** территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

**усадебный жилой дом** - одноквартирный дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства;

**устойчивое развитие территории** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**хозяйственная постройка** – строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. Хозяйственные постройки зачастую бывают некапитального типа, к их числу относятся сараи, гаражи (индивидуального пользования), навесы, дворовые погреба и т.п.;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**этаж -** пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**этажность здания** - число надземных этажей, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находиться выше средней планировочной отметки земли, а также тротуара или отмостки не менее чем на два метра.

**Статья 2. Назначение Правил**

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации для применения на территории муниципального образования «Кехотское» (далее – Поселение).

Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для каждой из них единого градостроительного регламента.

2. Настоящие Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- подготовке градостроительной документации о застройке территорий;

- предоставлению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, объектов капитального строительства;

- предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

­ - изменению видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства;

- обеспечению открытости и доступности информации о землепользовании и застройке, а также участию населения Поселения в принятии решений по этим вопросам;

- внесению изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей среды;

- нормативными правовыми актами администрации МО «Холмогорский муниципальный район» и Поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила подлежат обязательному исполнению физическими, юридическими лицами, органами государственной власти, органами местного самоуправления и их должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на всей территории муниципального образования.

**Статья 3. Объекты и субъекты градостроительной деятельности и земельных отношений**

1. Объектами земельных отношений и градостроительной деятельности в   
МО «Кехотское» являются территории в границах, установленных областным законом «О статусе и границах территорий муниципальных образований в Архангельской области», принятым Архангельским областным Собранием депутатов ([постановление](consultantplus://offline/ref=D91F27B902C63445B7AA1B39AA92C85BBBCA56C93F7B001E6D71EE3DAEAD1B7Cq0g5G) от 23 сентября 2004 года № 884), а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами земельных отношений и градостроительной деятельности на территории МО «Кехотское» являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

**Статья 4. Состав и структура Правил**

1. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений (часть I);

2) карты градостроительного зонирования (часть II);

3) градостроительные регламенты (часть III).

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
3. о подготовке документации по планировке территории;
4. о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
5. о внесении изменений в Правила;
6. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
7. Карты градостроительного зонирования выполнены в М 1:50 000 и М 1:10000.
8. Градостроительный регламент использования территорий применительно к различным территориальным зонам, выделенным на Картах градостроительного зонирования, включает:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (с учетом Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года № 540);

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

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

**Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно, как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами [территориального планирования](#sub_102) муниципальных образований;

4) видов [территориальных зон](#sub_107);

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте [градостроительного зонирования](#sub_106).

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный [реестр](http://ivo.garant.ru/document?id=70012744&sub=26) объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=12027232&sub=0) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах [территорий общего пользования](#sub_1012);

3) предназначенные для размещения [линейных объектов](#sub_1011) и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

7. 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.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с [градостроительным регламентом](#sub_109), за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9. [Реконструкция](#sub_1014) указанных в [части 8](#sub_3608) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение [вида](#sub_37) разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в [части 8](#sub_3608) настоящей статьи земельных участков и [объектов капитального строительства](#sub_1010) продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления.

2. Администрация МО «Кехотское» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте МО «Кехотское» в сети «Интернет»;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном объеме в администрации Поселения.

3. Настоящие Правила, а также внесенные в них изменения, в соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в обязательном порядке размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки, в части обеспечения применения Правил**

Полномочия главы, администрации и Совета депутатов МО «Кехотское» в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Уставом Архангельской области, законами Архангельской области, Уставом МО «Холмогорский муниципальный район», Уставом муниципального образования «Кехотское».

**Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Поселения (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при администрации Поселения. Решения Комиссии носят рекомендательный характер при принятии решений главой Поселения.
3. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому администрацией Поселения.

**Статья 9. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты МО «Холмогорский муниципальный район» и МО «Кехотское» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией местного самоуправления по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, из состава государственных и муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию МО «Холмогорский муниципальный район» с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение некапитальных объектов на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим и юридическим лицам (в том числе посредством торгов – аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление прав пожизненного наследуемого владения или прав бессрочного пользования на право собственности;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

**РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

3. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию основных и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства являются всегда разрешенными (вспомогательными видами) при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

**Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные [пунктами 2 - 4 части 1](#sub_38012) настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2. Наряду с указанными в [пунктах 2 - 4 части 1](#sub_38012) настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 1](#sub_3801) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

2.1. Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми [видами](#sub_37) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

**Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление составляется в свободной форме и предоставляется в письменном виде.

В заявлении отражается содержание запроса, даются и прилагаются идентификационные сведения и материалы о земельном участке. К заявлению прилагаются обосновывающие материалы.

3. Идентификационные сведения и материалы о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок и объекты капитального строительства;

4. Обосновывающие материалы включают:

1) графические материалы, в том числе:

- ситуационный план (схему расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков) с отображением на нем границ рассматриваемого земельного участка, границ смежных земельных участков (с указанием их кадастровых номеров), а также объектов капитального строительства, на них расположенных, объектов культурного наследия и границ их территорий, красных линий, линий застройки, границ зон с особыми условиями использования территорий, сетей инженерно-технического обеспечения и точек подключения (технологического присоединения) к ним с учетом размещения объекта капитального строительства;

- схему планировочной организации земельного участка объекта капитального строительства;

- схемы функционального зонирования (планов) этажей;

- схемы фасадов;

2) пояснительную записку с информацией по намечаемому строительству зданий и строений на земельном участке:

- о планируемых общей площади, этажности, вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

- о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

3) иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 22 настоящих Правил.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе МО «Кехотское».

7. На основании указанных в [пункте](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1217) 6 настоящей статьи рекомендаций глава МО «Кехотское» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО «Кехотское» в сети «Интернет».

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. В заявлении отражается содержание запроса, даются и прилагаются идентификационные сведения и материалы о земельном участке. К заявлению прилагаются обосновывающие материалы.

5. Идентификационные сведения и материалы о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 3 статьи 30 настоящих Правил.

6. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции (эскизного проекта) планируемого объекта капитального строительства (намеченного к реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, и включают в том числе:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) расчеты и графические материалы (эскизные архитектурные решения объекта, включая схему планировочной организации земельного участка) как обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

7. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с учетом положений, предусмотренных [статьей 39](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1206) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе МО «Кехотское».

10. Глава МО «Кехотское» в течение семи дней со дня поступления указанных в [6](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1231) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 15. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения [устойчивого развития территорий](#sub_103), в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в [части 3](#sub_4103) настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с [земельным законодательством](http://ivo.garant.ru/document?id=12024624&sub=11112) образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных [частью 2 статьи 43](#sub_4302) Градостроительного кодекса РФ.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью 5](#sub_4105) настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Состав, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=C54F4275B3F7DBCFA98FCC3F74DF26A75E2FA8ECCCBB603FAE74AF83AF20262CF243497D427E80B3xC16L) Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Архангельской области.

8. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте МО «Кехотское».

9. Утвержденная документация по планировке территории подлежит передаче на безвозмездной основе в администрацию муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» для учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования в соответствии с установленным порядком.

**Статья 16. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления**

1. Подготовка документации по планировке территории Поселения осуществляется на основании генерального плана Поселения, настоящих Правил застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» и/или Поселения, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учётом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования «Холмогорский муниципальный район», Поселения.

В соответствии с требованиями СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» документация по планировке территории разрабатывается на основании задания на разработку такой документации.

Задание на разработку документации по планировке территории, осуществляемую за счет средств местного бюджета муниципального образования Архангельской области (или за счет средств физических или юридических лиц), готовит соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования Архангельской области, осуществляющий полномочия в сфере градостроительной деятельности, и утверждает соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования Архангельской области. Задание подлежит согласованию с уполномоченным органом государственной власти Архангельской области в сфере архитектуры и градостроительства.

Форма задания на разработку документации по планировке территории установлена в Приложении 1 к областному закону от 01.03.2006 № 153-9-ОЗ «Градостроительный кодекс Архангельской области».

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией МО «Кехотское» по инициативе администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в [части 8.1 статьи 45](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_6.html#p1365) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае если в отношении соответствующей территории заключен договор о комплексном освоении территории либо договор о развитии застроенной территории, принятие администрацией Поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка документации по планировке соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены указанные договоры.

3. Указанное в [пункте 2](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_6.html#p1408) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте МО «Кехотское» в сети «Интернет».

4. В решении о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

1) местонахождения земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которой осуществляется планировка территории;

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;

6) о подготовке задания на разработку документации по планировке территории (проекта планировки территории, проекта межевания территории);

7) иные сведения.

5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию МО «Кехотское» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Заинтересованные лица, указанные в [части 1.1 статьи 45](http://ivo.garant.ru/#/document/57409784/entry/4511) Градостроительного кодекса РФ, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в [части 10 статьи 45](http://ivo.garant.ru/#/document/57409784/entry/45010) Градостроительного кодекса РФ, и направляют ее для утверждения в администрацию МО «Кехотское».

6. Администрация МО «Кехотское» осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 [статьи 45](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_6.html#p1372) Градостроительного кодекса Российской Федерации. Применительно к линейным объектам транспортной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки администрация МО «Кехотское» принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе МО «Кехотское» для назначения публичных слушаний или о направлении ее на доработку.

В ходе проверки оценивается содержание проекта документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», в том числе устанавливается:

1) соответствие проекта документации по планировке территории заданию на его разработку;

2) соответствие проекта документации по планировке территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории, градостроительных регламентов;

3) наличие обозначения характеристик планируемого развития территории и размещения объектов на данной территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории, в том числе параметров (мощности) планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства;

4) наличие обозначения в графических материалах проекта красных линий, посредством которых определяются границы территорий общего пользования, изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

5) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

6) наличие земельных участков – предлагаемых зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

7) наличие земельных участков, предоставленных до и в период подготовки проекта документации по планировке территории.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации МО «Кехотское», до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории определяется Уставом МО «Кехотское», Положением о публичных слушаниях в МО «Кехотское», статьей 23 настоящих Правил.

10. Администрация МО «Кехотское» направляет соответственно главе МО «Кехотское» подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Глава МО «Кехотское» с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию МО «Кехотское» на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в [части 1.1 статьи 45](http://ivo.garant.ru/#/document/57409784/entry/4511) Градостроительного кодекса РФ, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в [части 10 статьи 45](http://ivo.garant.ru/#/document/57409784/entry/45010) Градостроительного кодекса РФ. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

12. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой МО «Кехотское», могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

13. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте МО «Кехотское» в сети «Интернет».

**Статья 17 Градостроительные планы земельных участков**

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с [частью 7 статьи 36](#sub_3607) Градостроительного кодекса РФ, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в администрацию МО «Кехотское». Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Администрация МО «Кехотское» в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в [части 5](#sub_5735) настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка администрация МО «Кехотское» в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный [частью 7 статьи 48](#sub_4807) Градостроительного кодекса РФ.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

**Статья 18.Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

2. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в [пункте 2 статьи 39.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/90f9a162fec7f54cd09e7e68210417071668be68#dst435) Земельного кодекса Российской Федерации, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со [статьей 39.18](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/8cd3ea875db975f48519e74e77245e032b9a8ff9#dst858) Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Положения главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются к отношениям, связанным с арендой земельных участков в составе земель лесного фонда.

**Статья 19 Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=F6829C25FF6CAED9B5DE7914A32EEDE843BFA9B5238917DF6A590798D9v34DK) Российской Федерации, Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=F6829C25FF6CAED9B5DE7914A32EEDE843BEAEB7278417DF6A590798D9v34DK) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области и органов местного самоуправления.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами Архангельской области, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на территории Поселения осуществляется на основании Земельного [кодекса](consultantplus://offline/ref=F6829C25FF6CAED9B5DE7914A32EEDE843BFA9B5238917DF6A590798D93D8756DB70408143E39DDCv043K) Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

4. Процедура проведения торгов на право заключения договоров аренды земельных участков и продаже земельных участков определяется Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=F6829C25FF6CAED9B5DE7914A32EEDE843BFA9B5238917DF6A590798D93D8756DB70408143E39CDCv049K) Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации.

5. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, из земель, являющихся муниципальной собственностью или государственной собственностью и находящихся в распоряжении органов местного самоуправления до разграничения государственной собственности на землю, устанавливается Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=F6829C25FF6CAED9B5DE7914A32EEDE843BFA9B5238917DF6A590798D93D8756DB70408143E39CD8v043K) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

6. Земельные участки, предоставленные из земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности для строительства, используются для строительства объектов, под строительство которых предоставлен земельный участок.

**РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 20 Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Архангельской области о градостроительной деятельности, Положением о публичных слушаниях в МО «Кехотское», настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости, тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

- информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией МО «Кехотское» по вопросам градостроительной деятельности.

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Кехотское» проводятся в следующих случаях:

- по проекту Правил и внесения изменений в Правила;

- по документации по планировке территорий – проектам планировки территорий и проектам межевания территорий;

- по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- установления (прекращения) публичных сервитутов.

4. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки и проекта межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории лиц, законные интересы, которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

5. Продолжительность проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, проводимых на территории МО «Кехотское», составляет:

- по проекту правил землепользования и застройки – не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования проекта Правил до опубликования заключения о публичных слушаниях;

- по проекту внесения изменений в Правила - не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования проекта до опубликования заключения о публичных слушаниях;

- в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны - не более чем один месяц со дня опубликования проекта до опубликования заключения о публичных слушаниях;

- по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства – не более одного месяца со дня опубликования информации о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца со дня опубликования информации о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий – не менее одного месяца и не более трёх месяцев со дня опубликования информации о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

6. Решение о назначении публичных слушаний, а также оповещение о предстоящих публичных слушаниях подлежат официальному опубликованию. В решении о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки устанавливаются границы территории, в пределах которой проводятся публичные слушания (по вопросу внесения в Правила землепользования застройки изменений, связанных с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства), либо указывается территориальная зона, в пределах которой проводятся публичные слушания (в случае проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

7. Комиссия или орган, уполномоченный главой Поселения, публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее двух недель до их проведения. Оповещение осуществляется в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

- объявления на официальном сайте МО «Кехотское» в сети «Интернет»;

- направления почтовой связью уведомлений о предстоящих публичных слушаниях физическим и юридическим лицам.

Оповещение должно содержать:

- тему обсуждаемого вопроса;

- дату, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);

- дату, время, и место проведения публичных слушаний.

8. Комиссия или орган, уполномоченный главой МО «Кехотское», не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичных слушаний посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичных слушаний.

9. По результатам публичных слушаний готовятся заключения, которые направляются главе МО «Кехотское».

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте   
МО «Кехотское» в сети «Интернет».

11. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, несет соответствующий орган местного самоуправления Поселения, по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

**Статья 21. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежат обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Архангельской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Сроки и порядок проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установлены в статье 20 настоящих Правил.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО «Кехотское» в сети «Интернет».

**Статья 22. Особенности проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

3. Публичные слушания организует администрация МО «Кехотское».

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

- иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. В оповещении о проведении публичных слушаний указываются:

- дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица ответственного за их проведение;

- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

5. В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

6. Сроки и порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории установлены в статье 21 настоящих Правил.

7. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию муниципального образования МО «Кехотское» свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Администрация МО «Кехотское» направляет соответственно главе   
МО «Кехотское» подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО «Кехотское» в сети «Интернет».

10. Глава МО «Кехотское» с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию МО «Кехотское» на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

11. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

**РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 23 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1020) и [32](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1053) Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 25 настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану МО «Кехотское», схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральный план Поселения или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

**Статья 24 Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. В соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Архангельской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы физических и юридических лиц.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе МО «Кехотское». который назначает проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила. Указанные публичные слушания проводятся в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящих Правил.

3. В случае принятия главой решения о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила подготовку проекта внесения изменений в Правила обеспечивает Администрация МО «Кехотское».

4. Глава МО «Кехотское» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение десяти дней принимает решение об отклонении проекта внесения изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Совет депутатов МО «Кехотское» по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить внесения изменений в Правилаили направить проект Правил главе МО «Кехотское» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

6. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте МО «Кехотское» в сети «Интернет».

**РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 25. Установление и прекращение публичных сервитутов**

1. Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности предусматриваются Земельным кодексом Российской Федерации.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Архангельской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

3. Публичный сервитут в интересах местного самоуправления и местного населения МО «Кехотское» может устанавливаться как по инициативе органов местного самоуправления, так и по результатам рассмотрения ходатайств граждан, органов территориального общественного самоуправления, инициативных групп граждан и т. д., и юридических лиц.

Инициаторы установления публичного сервитута обращаются в уполномоченный орган местного самоуправления МО «Кехотское» с ходатайством на имя главы МО «Кехотское».

4. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний, проводимых в порядке, определенном органами местного самоуправления муниципального образования.

5. Публичный сервитут может устанавливаться в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

6. Сервитут может быть срочным или постоянным.

Публичный сервитут устанавливается в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет. Сервитут может быть установлен на часть земельного участка или на весь земельный участок.

7. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для муниципальных нужд, не может превышать срока резервирования таких земель.

8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с [Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/#/document/71129192/entry/0) «О государственной регистрации недвижимости».

**Статья 26. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Архангельской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

3. Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков не позднее чем за один год до предстоящего изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков должны быть уведомлены об этом исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления МО «Кехотское», принявшими решение об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков.

4. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

**Статья 27. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

2. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории.

2. Резервирование земель осуществляется на основании решения уполномоченного органа государственной власти или местного самоуправления муниципального образования в соответствии с Генеральным планом МО «Кехотское», на основании сведений государственного кадастра недвижимости и схемы резервируемых земель.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд».

4. Порядок оборота земельных участков, зарезервированных для муниципальных нужд производится на основании решения Совета депутатов МО «Кехотское».

**Статья 28. Действие настоящих Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории**

1. В настоящие Правила могут быть внесены изменения в связи с внесением изменений в Генеральный план МО «Кехотское» (в соответствии с п. 2 частью 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

2. После введения в действие настоящих Правил, органы местного самоуправления могут принимать решения о подготовке документации по планировке территории, которые после утверждения могут использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 29. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты МО «Кехотское» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил и действие которых не прекращено, являются действующими при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил застройки или до внесения изменений в настоящие Правила застройки, являются несоответствующими настоящим Правилам застройки в части видов использования, установленных регламентом использования территорий, в случаях, когда эти земельные участки и объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны;

2) имеют вид (виды) использования, который(е) поименован(ы) как разрешенный для соответствующих зон настоящих Правил застройки, но расположен(ы) в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка и т.п.) значений, установленных настоящими Правилами застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

4) использование существующих земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенных частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

6. Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный кадастровый учет, могут осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. Реконструкция указанных в [части](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94050c1b72b36222ea765a98f890b52187a0838c/#dst100592) 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в [части 7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94050c1b72b36222ea765a98f890b52187a0838c/#dst100592) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 30. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Контроль использования объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контролирующих органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Статья 31. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Архангельской области, иными нормативными правовыми актами.

**РАЗДЕЛ 7. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Статья 32. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности**

1. Целью ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности «Холмогорского муниципального района» является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

2. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности включает в себя документированные материалы, в соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

3. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с Порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с нормативными правовыми актами МО «Холмогорский муниципальный район».

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (в администрацию МО «Холмогорский муниципальный район») администрацией Поселения направляются соответствующие сведения, копии документов и материалов, установленных статьей 56 Градостроительного Кодекса Российской Федерации в течение семи дней со дня принятия, утверждения, выдачи соответствующих документов.

**ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 33. Виды территориальных зон и порядок их установления**

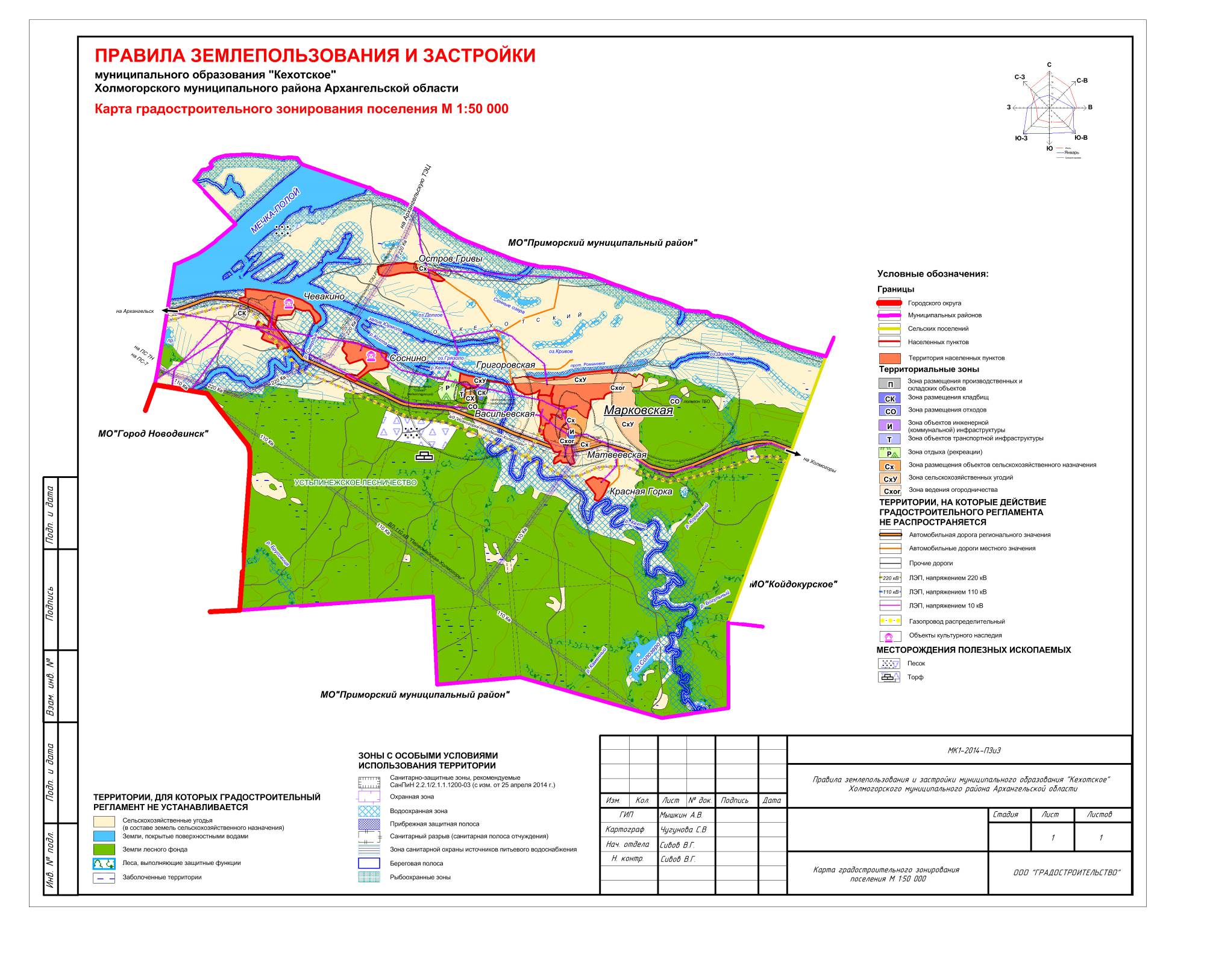
1. Зонирование территории МО «Кехотское» выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральным планом МО «Кехотское», [Приказом Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 г. № 793 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»](http://ivo.garant.ru/document?id=71482804&sub=0), действующими нормативами градостроительного проектирования Архангельской области.
2. В основе градостроительного зонирования принято разделение территории на территориальные зоны:
   1. жилые;
   2. общественно-деловые;
   3. производственного использования;
   4. инженерной и транспортной инфраструктур;
   5. сельскохозяйственного использования;
   6. рекреационного назначения;
   7. специального назначения.

Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

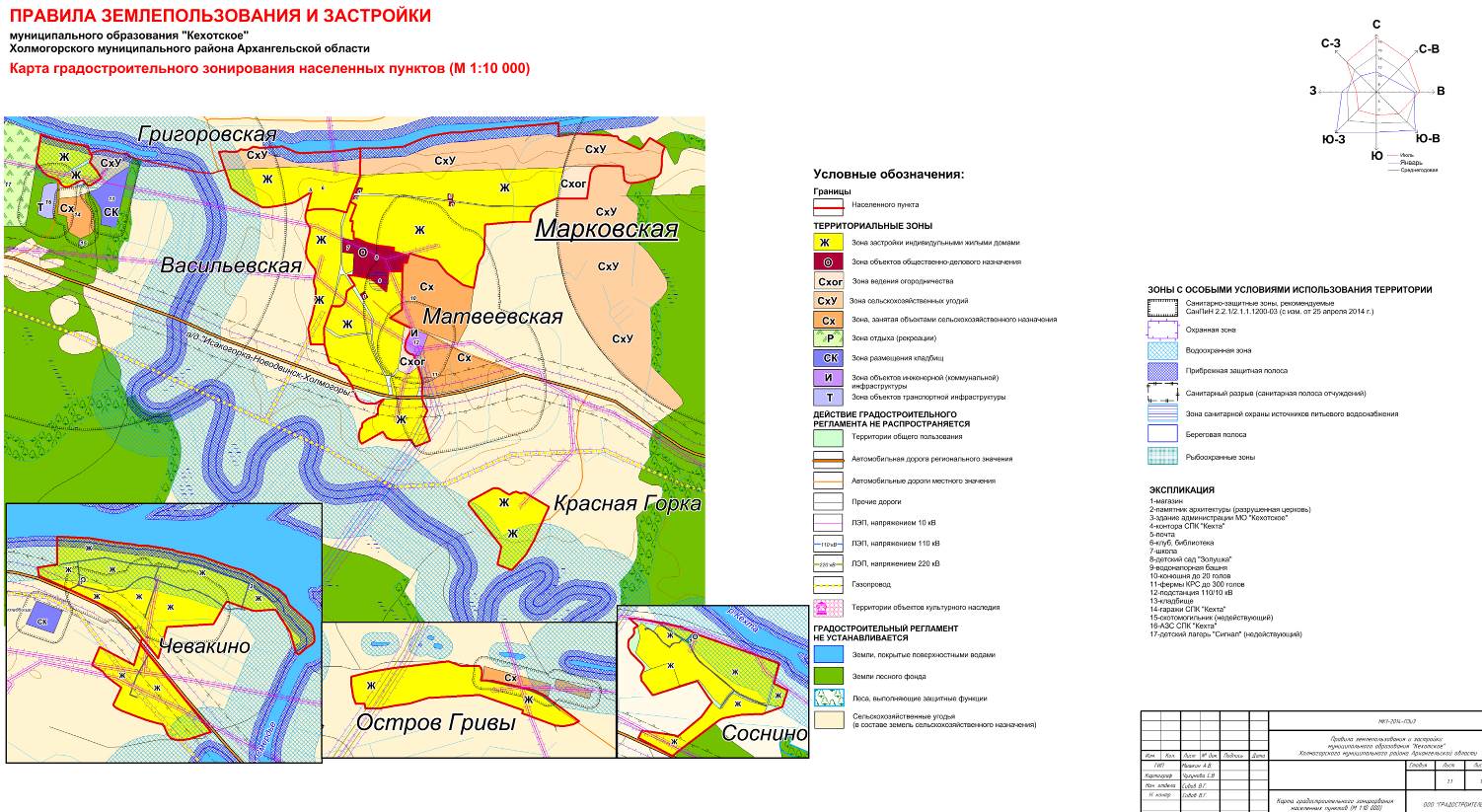
1. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:
2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
3. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом МО «Кехотское»;
4. определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
5. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
6. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
7. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
8. Границы территориальных зон устанавливаются по:
9. красным линиям;
10. границам земельных участков;
11. границе населенного пункта в пределах муниципального образования;
12. границе муниципального образования;
13. естественным границам природных объектов;
14. иным границам.

5. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

**Статья 34.Карта градостроительного зонирования поселения**



**Статья 35.Карта градостроительного зонирования населенных пунктов**



**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 36. Обозначение территориальных зон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды территориальных зон в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации** | **Обозначение** | **Состав территориальных зон в Правилах** |
| **Жилые зоны** | **Ж** | зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| **Общественно-деловые зоны** | **О** | зона объектов общественно-делового назначения |
| **Зоны производственного использования** | **П** | зона размещения производственных и складских объектов |
| **Зоны инженерной инфраструктуры** | **И** | зона объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** | **Т** | зона объектов транспортной инфраструктуры |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | **СхУ** | зона сельскохозяйственных угодий |
| **Сх** | зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения |
| **Схог** | зона ведения огородничества |
| **Зоны рекреационного назначения** | **Р** | зона отдыха (рекреации) |
| **Зоны специального назначения** | **СК** | зона размещения кладбищ |
| **СО** | зона размещения отходов |

**РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ПРЕДЕЛЬНЫХ (МИНИМАЛЬНЫХ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫХ) РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 37. Жилые зоны**

Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

При размещении и планировочной организации территории жилищного строительства должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, электрических и электромагнитных излучений, выделяемого из земли радона в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования.

Параметры застройки жилых зон определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 55.13330.2011 «Дома жилые одноквартирные Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», иными нормативными техническими документами.

**Статья 38. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж) этажностью 1-3 надземных этажа**

Выделяется для размещения для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг повседневного пользования.

**Основные виды разрешенного использования:**

1.Для индивидуального жилищного строительства.

2.Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

3. Для ведение личного подсобного хозяйства:

- с правом возведения индивидуального жилого дома;

- без права возведения индивидуального жилого дома.

4. Блокированная жилая застройка.

5. Объекты гаражного назначения.

6. Ведение огородничества\*

*\* Изменение вида разрешенного использования земельных участков, предоставленных гражданам в аренду после 01 марта 2015 года без проведения процедуры опубликования в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, по месту нахождения земельного участка, для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества не допускается без прохождения процедуры предусмотренной статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации*

7. Образование и просвещение: детские дошкольные учреждения, образовательные.

8. Здравоохранение: пункты первой медицинской помощи, аптеки.

9. Обеспечение внутреннего правопорядка: опорные пункты охраны общественного порядка, объекты инженерной защиты населения от ЧС

**Условно разрешенные виды использования:**

Обслуживание жилой застройки (размещение объектов общественного назначения повседневного пользования):

* + - 1. Магазины: отдельно стоящие объекты торговли, временные объекты торговли.
      2. Общественное питание: отдельно стоящие объекты дневного обслуживания.
      3. Бытовое обслуживание: отдельно стоящие объекты, рассчитанные на малый поток посетителей (на 2 раб. места)*,* в том числемастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские.
      4. Гостиничное обслуживание: мини-гостиницы, гостевые дома, мотели.
      5. Социальное обслуживание: отделения связи.
      6. Ветеринарное обслуживание: ветлечебницы, без постоянного содержания животных.
      7. Спорт: спортплощадки.
      8. Рынки при условии обеспечения санитарно-защитной зоны до территории жилых домов.
      9. Религиозное использование: культовые здания, часовни.
      10. Многоквартирные жилые дома

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Приусадебный участок личного подсобного хозяйства: выращивание плодовых, ягодных, овощных культур; размещение хозяйственных построек, в том числе для содержания и разведение домашнего скота и птицы.

Коммунальное обслуживание.

Отдых (рекреация): детские игровые площадки, открытые спортивно-физкультурные сооружения, элементы благоустройства.

Обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов пожарной охраны – источников пожаротушения (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов).

Автомобильный транспорт: парковки объектов общественного назначения.

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

**Минимальная площадь земельного участка для:**

* 1. размещения индивидуального жилого дома – 600 м2;
  2. малоэтажной многоквартирной жилой застройки – не устанавливается;
  3. ведение личного подсобного хозяйства:
  4. - с правом возведения индивидуального жилого дома – 600 кв.м. - без права возведения индивидуального жилого дома – 30 кв.м.
  5. размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 300 м2 на каждую блок-квартиру;
  6. объектов гаражного назначения – 30 кв.м.;
  7. Ведение огородничества – не устанавливается.

2. Максимальный размер земельного участка: а) размещения индивидуального жилого дома – 2000 м2;

б) малоэтажной многоквартирной жилой застройки – не устанавливается;

в) ведение личного подсобного хозяйства:

- с правом возведения индивидуального жилого дома – 2000 кв.м.

- без права возведения индивидуального жилого дома – 599 кв.м.

г) размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 600 м2 на каждую блок-квартиру;

д) объектов гаражного назначения – 300 кв.м.;

е) ведение огородничества – 2000 кв.м..

3. Процент застройки территории не более 60 %.

. Число этажей для основных строений – не выше трех надземных этажей, (включая использование чердачного пространства, скатной кровли под мансардный этаж, без увеличения высоты здания).

5. Минимальные отступы в зонах жилой застройки:

а) от дома до красной линии улиц - 5 м;

б) от дома до красной линии проездов - 3 м;

в) от дома до границы соседнего участка - 3 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)г) от построек для скота и птицы до соседнего участка – 4 м.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

д) от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка – 1 м;

е) от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;

ж) среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;

з) от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м.

6. Минимальная высота индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне малоэтажной жилой застройки – 5 метров в коньке кровли.

7. Максимальная высота индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне малоэтажной жилой застройки – 12,5 метров в коньке кровли;

хозяйственных построек: гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши.

8. Вспомогательные строения, кроме гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

9. Высота ограждения не более 1,8 м.

С целью минимального затенения территорий ограждения соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые.

10. Содержание скота и птицы допускается в районах жилой застройки с размером участка не менее 0,10 га, в том числе:

- содержание и разведение домашней птицы и кроликов до 20 голов, а также мелкого рогатого скота (овец и коз) до 10 голов;

- содержание и выращивание крупного рогатого скота (2-3 головы);

- содержание и выращивание свиноматок (1-2 головы).

11. Максимальная площадь объектов розничной торговли – 50 кв. м торговой площади.

12. Минимальные размеры земельных участков объектов капитального строительства общественного назначения определяются в соответствии с приложением 7\* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

поселений» или в соответствии с приложением Ж в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

Данные минимальные размеры земельных участков установлены с учетом размещения на земельном участке объекта общественного назначения стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.

13. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.

14. В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.

**Статья 39. Общественно-деловые зоны (О)**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Параметры застройки общественно-деловых зон определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, до их утверждения – в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Общественное использование объектов капитального строительства, в том числе:

общественное управление;

религиозное использование: культовые здания, часовни;

ветеринарное обслуживание: ветлечебницы;

бытовое обслуживание (парикмахерские, фотоателье, мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

здравоохранение (амбулаторно-поликлинические учреждения, фельдшерско-акушерские пункты, аптеки);

социальное обслуживание;

культурное развитие (размещение музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинозалов); устройство площадок для празднеств и гуляний;

коммунальное обслуживание (за исключением гаражей).

1. Предпринимательство, в том числе:

деловое управление: офисы, конторы организаций различных форм собственности;

банковская и страховая деятельность: отделения банков, кредитно-финансовые учреждения;

общественное питание: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары;

гостиничное обслуживание: гостиницы и иные объекты временного проживания;

магазины: (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

развлечения: дискотеки, танцевальные площадки;

рынки.

1. Производственная деятельность: (пекарни– предприятия V класса опасности)
2. Социальное обслуживание.
3. Здравоохранение: амбулаторно-поликлинические учреждения, фельдшерско-акушерские пункты, аптеки.
4. Культурное развитие: клубы, библиотеки.

Бытовое обслуживание: мастерские мелкого ремонта, парикмахерские, фотоателье, салоны красоты, ателье.

1. Религиозное использование.
2. Обеспечение внутреннего правопорядка (защитные сооружения гражданской обороны пункты охраны общественного порядка).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Обслуживание автотранспорта: АЗС, СТО, автомойки, автосалоны.
2. Временные объекты торговли.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Деловое управление: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные офисы, конторы организаций различных форм собственности;
2. Банковская и страховая деятельность: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные отделения банков, кредитно-финансовых учреждений;
3. Социальное обслуживание: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные отделения связи;
4. Культурное развитие: встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные библиотеки, архивы;
5. Магазины: объекты торговли (встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные);
6. Коммунальное обслуживание:

распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, газораспределительные пункты, блочные газорегуляторные пункты и другие подобные объекты, локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения;

1. Благоустройство земельных участков объектов капитального строительства, в том числе озеленение, размещение малых архитектурных форм благоустройства, парковок для автотранспорта посетителей и обслуживающего персонала, организация хозяйственной зоны, технологические площадки, встроенные, пристроенные гаражи на земельном участке административного здания, площадки для сбора мусора;

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

1.Минимальная и максимальная площадь земельных участков общественно-деловой зоны не подлежат установлению

2. Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м. Отступы от иных границ земельного участка не менее 3 м.

Предельная высота зданий, строений сооружений общественно-деловых зон не устанавливается.

Расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).

Площадь озеленения территории должна составлять не менее 50 % общей площади.

Процент застройки территории - не более 60 %.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция) использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных или планируемых к размещению в зонах объектов общественно-деловой застройки, должно осуществляться с учетом обеспечения санитарных разрывов и (или) санитарно-защитных зон от территории данных объектов до территории жилой застройки, иных территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания в зависимости от класса опасности.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 53-62 настоящих Правил.

**Статья 40. Зоны размещения производственных и складских объектов**

Зоны размещения производственных и складских объектовпредназначены для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду – производственной деятельности с учетом класса опасности объектов капитального строительства, а также использования земельных участков на смежной территории.

Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в данной территориальной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Зона размещения производственных и складских объектов(П)**

Зона размещения производственных и складских объектов установлена для размещения производственных объектов IV-V класса опасности, определенного в соответствии с СанПиН 2.2.1./ 2.1.11200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Производственная деятельность: производственные предприятия IV-V класса опасности.
2. Склады: оптовые, производственные, базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий IV-V класса опасности.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. Коммунальное обслуживание: антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Здравоохранение: пункты оказания первой медицинской помощи, травмпункты, аптеки.
2. Общественное питание: кафе, столовые, закусочные (в том числе встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные).
3. Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора, технологические площадки, объекты инженерно-технического обеспечения для разрешенных объектов.
4. Временные парковки автотранспорта.

Обеспечение внутреннего правопорядка: в том числе размещение объектов пожарной охраны – источников пожаротушения (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов).

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) –5 м. Отступы от иных границ земельного участка не менее 3 метров.

2. Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон, которое не может быть обеспечено в сложившихся условиях использования смежных территорий.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 53-62 настоящих Правил.

4.Высота зданий, строений сооружений зон производственного использования не устанавливается.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка не менее 6 метров».

6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не более 60%».

**Статья 41. Зоны инженерной (коммунальной) инфраструктуры (И)**

Зоны инженерной (коммунальной) инфраструктуры предназначены для размещения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Коммунальное обслуживание;
2. Энергетика;
3. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

**Условно-разрешенные виды использования:**

Не установлены

**Вспомогательные виды использования:**

1. Размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений.
2. Благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.

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

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

2) Минимальные отступы от границ земельного участка не менее 6 м.

3) Максимальный процент застройки – не более 60%.

4) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений, строений – 3 этажа, 15 м.

5) В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция) использование земельных участков и объектов капитального строительства расположенных или планируемых к размещению в зоне инженерной инфраструктуры, в том числе объектов общественно-деловой застройки, должно осуществляться с учетом обеспечения санитарных разрывов и (или) санитарно-защитных зон от территории данных объектов до территории жилой застройки, иных территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания в зависимости от класса опасности.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне И и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 53-62 настоящих Правил.

**Статья 42. Зона объектов транспортной инфраструктуры**

Зоны объектов транспортной инфраструктуры установлены как система линейных (улицы, дороги) и площадных объектов, включающих территории автомобильного транспорта, территории объектов обслуживания, временного и длительного хранения транспортных средств. Представлены внешними автодорогами, существующей улично-дорожной сетью населенных пунктов, автотранспортными предприятиями, объектами автосервиса, территориями длительного и кратковременного хранения автотранспорта.

В состав зон транспортной инфраструктуры входят:

- зона транспортной инфраструктуры;

**-** зона территорий общего пользования (улично-дорожной сети населенного пункта).

Градостроительный регламент не распространяется:

в границах территорий общего пользования;

на территории, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

**Статья 43.Зона транспортной инфраструктуры (Т)**

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Транспорт.
2. Обслуживание автотранспорта: АЗС, СТО;
3. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.
4. Линейные объекты инженерной (коммунальной) инфраструктуры (линии связи, линии электропередачи).

**Условно-разрешенные виды использования:**

1.Предпринимательство объекты придорожного сервиса.

**Вспомогательные виды использования:**

1. Обеспечение внутреннего правопорядка: пункты охраны правопорядка.
2. Размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений.
3. Благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей объектов придорожного сервиса.

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, в зоне Т не подлежат установлению.

2. Порядок установления и использования полос отвода автомобильных дорог федерального, регионального или межмуниципального, местного значения может устанавливаться соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации, федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти Архангельской области, органом местного самоуправления.

3. Расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог (в том числе дорог IV категории, проходящих через населенный пункт) до линии регулирования застройки следует принимать не менее 50 м, а при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СП 51.13330, не менее 25 м.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства, находящихся в зоне Т и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 53-62 настоящих Правил.

**Статья 44. Зона территорий общего пользования**

**(улично-дорожной сети населенных пунктов) (ТОП) (**исключена реш №54 от 27.09.2018)

**Статья 45. Зона сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для организации территории сельскохозяйственного использования расположенных вне границ населённых пунктов (на землях сельскохозяйственного назначения) и в границах населённых пунктов.

В состав зон сельскохозяйственного использования входят

-зона сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища);

- зона,занятая объектами сельскохозяйственного назначения.

**Статья 46. Зона сельскохозяйственных угодий (пашни,сенокосы,пастбища)**

**(СхУ) (в границах населенных пунктов)**

Сельскохозяйственные угодия- пашни, сенокосы, пастбища, в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

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

1. Сельскохозяйственное использование: сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, пастбища).
2. Растениеводство.

**Условно-разрешенные виды использования:**

Не установлены

**Вспомогательные виды использования:**

1. Размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости.

2. Устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием.

Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры

земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, в зоне СхУ не подлежат установлению.

**Статья 47.Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх)**

Зоны сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского хозяйства, в том числе ведения личного подсобного хозяйства без права возведения жилого дома, размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Использование и размещение объектов сельскохозяйственного назначения должно осуществляться с учетом класса опасности объектов капитального строительства , а так же использования земельных участков на смежной территории.

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

1. Сельскохозяйственное использование

**Условно разрешенные виды использования**

Не установлены

**Вспомогательные виды использования:**

1. Размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений.

2. Устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием.

3. Благоустройство территории.

Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, в зоне Сх не подлежат установлению.

**Статья 48. Зона ведения огородничества(Схог)**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков:**

1. Ведение огородничества

**Условно разрешенные виды использования**

Не установлены

**Вспомогательные виды использования:**

1. Размещение временных сооружений для хранения инвентаря.

2. Устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием.

3. Благоустройство территории.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства**

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов некапитального строительства:**

1. Минимальные размеры земельных участков для ведения огородничества – 0,02 га.
2. Максимальные размеры земельных участков:

для ведения огородничества - 0, 2 га;

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, в том числе хозяйственными строениями, теплицами и другими вспомогательными строениями.
2. Минимальная высота некапитальных жилых строений, хозяйственных построек, теплиц и других вспомогательных строений – 3 метра в коньке кровли.
3. Максимальная высота:

некапитальных жилых строений, хозяйственных построек, теплиц и других вспомогательных строений – 5 метров в коньке кровли.

1. Размещение хозяйственных построек, в том числе теплиц и других вспомогательных строений должно производится вне зон видимости с территорий публичных пространств.
2. Минимальные отступы в зоне ведения огородничества:

расстояние от объекта некапитального строительства и хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м при соблюдении норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасностиглавой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644);

отступ от других хозяйственных построек, в том числе теплиц, до границы соседнего земельного участка – 1 м;

отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;

отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;

отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;»

**Статья 49.Зоны рекреационного назначения**

В состав зон рекреационного назначения входят территории зеленных насаждений общего пользования.

**Зона отдыха (рекреации) Р**

**Основные виды использования:**

1. Отдых (рекреация)

**Условно разрешенные виды использования:**

Не установлены

**Вспомогательные виды использования:**

Благоустройство территории.

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры

земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, в зоне Р не подлежат установлению.

**Статья 50 .Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

-зона ритуальной деятельности;

-зона специальной деятельности (размещение отходов).

**Статья 51. Зона ритуальной деятельности (СК)**

**Основные виды разрешенного использования:**

Ритуальная деятельность.

**Условно разрешенные виды использования:**

Не установлены

**Вспомогательные виды использования:**

1.Размещение вспомогательных, подсобных помещений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды.

2.Благоустройство территории, в том числе размещение парковок, для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

1**.** Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, в зоне СК не подлежат установлению.

2. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляются в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами и нормативами градостроительного проектирования.

**Статья 52. Зона специальной деятельности (размещение отходов) (СО)**

Зона выделена для размещения полигонов ТБО за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. полигоны ТБО;

**Условно разрешенные виды использования**

Не установлены

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений.
2. Размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.
3. Благоустройство территории.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры

земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, а также максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, в зоне СО не подлежат установлению.

1. К полигонам ТБО проектируются подъездные пути в соответствии с

требованиями нормативов градостроительного проектирования.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена

**РАЗДЕЛ 9. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### 

### Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, в том числе на территории санитарных разрывов

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

**Санитарно-защитные зоны МО «Кехотское»**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование**  **предприятий** | **Вид деятельности** | **Класс опасности по санитарнойклассификации** | **Размеры, м** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| 1 | Фермы крупнорогатого скота | Сельское хозяйство | III | 300 |
| 2. | Площадки для буртования помета и навоза | Сельское хозяйство | III | 300 |
| 3. | Склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений до 50 т | Сельское хозяйство | IV | 100 |
| 3. | Полигон ТБО | Санитарная очистка | I | 1000 |
| 4. | Неиспользуемый язвенный могильник | Санитарная очистка | I | 1000 |
| 5. | Площадка для хранения навоза | Сельское хозяйство | III | 300\* |
| 6. | Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей  (не более 10) | Транспорт | IV | 100 |
| 7. | Кладбище д. Григоровская | Санитарная очистка | IV | 50 |
| 8. | Кладбище д. Чевакино | Санитарная очистка | IV | 50 |
| 9. | Трансформаторные подстанции | Электроснабжение | V | 10 |
| 10. | Котельные | Теплоснабжение | V | 50 |
| 11. | Коммунально-складская зона | Сельское хозяйство | V | 50 |
| 12. | АЗС | Транспорт | IV | 100 |
| 13. | Электроподстанция | Электроснабжение | IV | 100 |

**Ограничения использования территории санитарно-защитных зон предприятий**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Запрещается** | **Допускается** | |
| 1. Жилая застройка, включая отдельные жилые дома.  2. Ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха.  3. Территории курортов, санаториев и домов отдыха.  4. Территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.  5. Другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.  6. Спортивные сооружения.  7. Детские площадки.  8. Образовательные и детские учреждения.  9. Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.  10. Предприятия по производству лекарственных веществ, средств и лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий.  11. Объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также по производству посуды, тары, оборудования.  12. Комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции. | | 1. Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала.  2. Здания управления.  3. Конструкторские бюро.  4. Здания административного назначения.  3. Научно-исследовательские лаборатории.  4. Поликлиники.  5. Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа.  6. Бани.  7. Прачечные.  8. Объекты торговли и общественного питания;  9. Гостиницы.  10. Площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;  11. Пожарные депо.  12. Местные и транзитные коммуникации.  13. Линии электропередачи.  14. Электроподстанции.  15. Нефте- и газопроводы.  16. Артезианские скважины для технического водоснабжения.  17. Водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды.  18. Канализационные насосные станции.  19. Сооружения оборотного водоснабжения.  20. Автозаправочные станции.  21. Станции технического обслуживания автомобилей. |

Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и местных нормативов градостроительного проектирования.

Режим использования территорий санитарно-защитных зон определяется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

### 

### Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос

Наиболее крупными реками на территории муниципального образования являются р. Северная Двина и ее протоки р. Смердье, р. Кехта, р. Мечка-Полой.

Размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов определяется в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

**Размер водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов**

**МО «Кехотское»**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование реки | Береговая  полоса | Водоохран-ные  зоны | Прибрежные защитные полосы | Рыбоохран-ные зоны |
| 1.  2.  3.  4.  5.  6. | р. Северная Двина  р. Кехта  р. Мечка-Полой  проток Романовка  залив Юрмала  р. Смердье | 20  20  20  20  20  20 | 200  100  200  100  100  100 | 50  50  50  50  50  50 | 200  100  200  100  100  100 |

1. Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной или государственной собственности, и расположенного в пределах береговой полосы, заключается с пользователем водного объекта при условии обеспечения свободного Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.
3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

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) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, 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](consultantplus://offline/ref=8950D0E4D3312E792E6A9DCAB466E7AB487D7C563AFB5543A0771889F162CD2221A53F8Do7TDL) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

1. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными частью 3 настоящей статьи запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, заиления и засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

6. 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 Водного кодекса Российской Федерации;

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.

7. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, 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 [пункте 1 части 5](file:///E:\4.ПЗиЗ%20ГП%20Плесецкое%20июль2015.rtf#Par942#Par942) настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

8. Режим использования береговой полосы водных объектов устанавливается статьёй 6 Водного Кодекса РФ.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

Каждый гражданин вправе 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.

### Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон

1. В целях сохранения условий для воспроизводства водных биоресурсов в соответствии с Федеральным законом от 20 декабря 2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» устанавливаются рыбоохранные зоны, на территориях которых вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности.
2. [Порядок](consultantplus://offline/ref=AA99F69CF85AD03E1E20A871ADD48D3FB4CC29A185C257C33FF51E63B62A571659FB06130276E3K5W5I) установления рыбоохранных зон и их размеры определяются Постановлением Правительства РФ от 6 октября 2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон», ограничения осуществления хозяйственной и иной деятельности и особенности введения таких ограничений в рыбоохранных зонах определяются Правительством Российской Федерации.

**Статья 56.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (включая водоводы)**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны от загрязнения источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

В соответствии с [частью 2 статьи 43](consultantplus://offline/ref=48E9BBAFAF0BC312A7C31555D673C441CB0A819922493E81ADD3D5FEFC3CD9E06519B14B77CF7C6C44fCO) Водного кодекса РФ для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов, уполномоченных осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор и иных заинтересованных организаций.
2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования объем основных мероприятий на территории ЗСО должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО. Содержание мероприятий должно быть отражено в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила застройки Поселения.
3. ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно - защитной полосой.

В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно - защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

1. Границы первого пояса в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»:

1) Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории промышленных предприятий и жилой застройки. Расположение на территории промышленного предприятия или жилой застройки возможно при надлежащем обосновании. Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 м от крайних скважин.

2) Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается, с учетом конкретных условий, в следующих пределах:

а) для водотоков:

вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

по прилегающему к водозабору берегу - не менее 100 м от линии уреза воды летне - осенней межени;

в направлении к противоположному от водозабора берегу при ширине реки или канала менее 100 м - вся акватория и противоположный берег шириной 50 м от линии уреза воды при летне - осенней межени, при ширине реки или канала более 100 м - полоса акватории шириной не менее 100 м;

б) для водоемов (водохранилища, озера) граница первого пояса должна устанавливаться в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу от линии уреза воды при летне - осенней межени.

Примечание. На водозаборах ковшевого типа в пределы первого пояса ЗСО включается вся акватория ковша.

3) Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов - санитарно - защитной полосой.

а) Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

от водонапорных башен - не менее 10 м;

от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

Примечания. 1. По согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться.

б) При расположении водопроводных сооружений на территории объекта указанные расстояния допускается сокращать по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора, но не менее чем до 10 м.

в) Ширину санитарно - защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

- при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

- при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно - защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

г) При наличии расходного склада хлора на территории расположения водопроводных сооружений размеры санитарно - защитной зоны до жилых и общественных зданий устанавливаются с учетом правил безопасности при производстве, хранении, транспортировании и применении хлора.

1. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО подземных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:
   * + - 1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
         2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3)Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

* + - * 1. водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
        2. все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

1. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:
2. на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО первого пояса подземных источников водоснабжения.
3. не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

1. Мероприятия на территории второго и третьего поясов ЗСО подземных источников водоснабжения:
2. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
3. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.
4. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
5. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
6. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.
7. Мероприятия на территории второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения:

Кроме мероприятий, указанных в части 8 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1. не допускается:
   * размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
   * применение удобрений и ядохимикатов;
   * рубка леса главного пользования и реконструкции.
2. выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
3. Мероприятия на территории второго и третьего поясов ЗСО поверхностных источников водоснабжения:
4. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
5. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
6. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
7. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
8. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.
9. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.
10. Мероприятия на территории второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

Кроме мероприятий, указанных в части 10 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно- эпидемиологического заключения центра государственного санитарно- эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
2. Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
3. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
4. Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.
5. Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
6. Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
7. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.
8. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:
9. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.
10. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

### Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон электросетевого хозяйства

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

2. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных [пунктом 1](http://www.infosait.ru/norma_doc/54/54886/index.htm#i57229) настоящей статьи, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных [пунктом 3](http://www.infosait.ru/norma_doc/54/54886/index.htm#i72341) настоящий статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

5. При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

6. На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше и проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

7. Лица, производящие земляные работы, при обнаружении кабеля, не указанного в технической документации на производство работ, обязаны немедленно прекратить эти работы, принять меры к обеспечению сохранности кабеля и в течение суток сообщить об этом сетевой организации, владеющей на праве собственности (ином законном основании) указанной кабельной линией, либо органу исполнительной власти, уполномоченному на осуществление технического контроля и надзора в электроэнергетике.

8. Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на следующем расстоянии:

|  |  |
| --- | --- |
| Проектный номинальный класс напряжения, кВ | Расстояние, м |
| до 1 | 2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий) |
| 1 - 20 | 10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов) |
| 35 | 15 |
| 110 | 20 |
| 150, 220 | 25 |
| 300, 500, +/-400 | 30 |
| 750,+/-750 | 40 |
| 1150 | 55 |

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;

д) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в [подпункте "а"](consultantplus://offline/ref=48E9BBAFAF0BC312A7C31555D673C441CB0984932A403E81ADD3D5FEFC3CD9E06519B14B77CF7A6044fBO), применительно к высшему классу напряжения подстанции.

### 

### Статья 58.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон магистрального трубопровода (за исключением водоводов)

1. Охранная зона объектов магистральных трубопроводов устанавливается в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации и предотвращения несчастных случаев на магистральных трубопроводах (далее трубопроводах), транспортирующих природный газ.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил охраны магистральных трубопроводов, утверждённых Постановлением Заместителя Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 г. N 9.
3. Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

- вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;

вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;

- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

1. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

1. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.

1. Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

а) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ.

В аварийных ситуациях разрешается подъезд к трубопроводу и сооружениям на нем по маршруту, обеспечивающему доставку техники и материалов для устранения аварий с последующим оформлением и оплатой нанесенных убытков землевладельцам.

Если трубопроводы проходят по территории запретных зон и специальных объектов, то соответствующие организации должны выдавать работникам, обслуживающим эти трубопроводы, пропуска для проведения осмотров и ремонтных работ в любое время суток;

б) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

в) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

В случае необходимости предприятия трубопроводного транспорта могут осуществлять в процессе текущего содержания трубопроводов рубку леса в их охранных зонах с оформлением лесорубочных билетов на общих основаниях. Полученная при этом древесина используется указанными предприятиями.

1. Любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении "Разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода" от предприятия трубопроводного транспорта.

Разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие трубопроводы.

1. Полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта о их начале.
2. На орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта.

**Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог**

1. В границах придорожных полос автомобильных дорог в соответствии с положениями Федерального закона «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги:
2. строительство, реконструкция автомобильной дороги, объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;
3. установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

**Статья 60.Зоны санитарного разрыва транспортных коммуникаций**

Устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция», СанПиН 2.2.1./2.1.1. – 2361–08 «Изменения № 1 к СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200–03. Новая редакция», СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555–09 «Изменение № 2 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03. Новая редакция «СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739–10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03. Новая редакция», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89\*. Санитарные разрывы от автомобильных дорог установлены 50 -100 м, в зависимости от категории дорог, от железнодорожных путей – 100 м.

В соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*. расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки следует принимать не менее 50 м, а при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СП 51.13330, не менее 25 м.

В соответствии с СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расстояния от бровки земляного полотна дорог общей сети I, II, III категорий необходимо принимать не менее: до жилой застройки 100 м, до садоводческих товариществ 50 м; для дорог IV категории следует принимать соответственно 50 и 25 м. Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее  
10 м.

**Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций**

Определяются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция), СанПиН 2.2.1./2.1.1. – 2361–08 «Изменения № 1 к СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200–03 Новая редакция, СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555–09 «Изменение № 2 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 Новая редакция, СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739–10 «Изменения и дополнения № 3 к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 Новая редакция; СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89\*; [СНиП 2.05.06–85\* «Магистральные трубопроводы](http://www.skonline.ru/ya2.php?text=СНиП+2.05.06-85*+Магистральные+трубопроводы)»; СНиП 42–01–2002 «Газораспределительные системы».

**Статья61.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных затоплению, подтоплению**

На территории МО «Кехотское» проезд д. Остов Гривы входит в зону территорий, подверженных затоплению и подтоплению

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 года № 74-ФЗ (ред. от 31.12.2014):

1. В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

2. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

3. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

4. Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации определяются в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», проектом зон охраны объектов культурного наследия.

На территории МО «Кехотское» находятся объекты культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения большая часть из которых в настоящее время либо уже не существует либо в разрушенном состоянии, в частности:

- Комплекс застройки: Дом К.Ф. Буланова, дер. Соснино, д. 41 – частный дом.

- Комплекс застройки: Дом В.А. Соснина, дер. Соснино (не существует).

- Церковь Архангельская, дер. Чевакино, д. 60 (в разрушенном состоянии).

- Дом жилой, дер. Чевакино (не существует).

- Дом жилой, дер. Грива (ранее) (не существует).

- Амбар, дер. Кехта (ранее) (не существует).