ООО «Геодезия и межевание»

150002 Россия, г. Ярославль, ул. Будкина., д. 7

**Правила землепользования и застройки**

**части территории МО «Матигорское» Холмогорского муниципального района Архангельской области - территория, присоединенная согласно областного закона от 28 мая 2015 года «О преобразовании отдельных муниципальных образований Холмогорского муниципального района путем их объединения»**

Генеральный директор

ООО «Геодезия и межевание» И. П. Губочкин

Руководитель темы,

главный архитектор проекта Р. Н. Шатров

Ярославль, 2017 г.

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc486369695)

[ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 7](#_Toc486369696)

[ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 7](#_Toc486369697)

[Статья 1. Назначение Правил 7](#_Toc486369698)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 8](#_Toc486369699)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 17](#_Toc486369700)

[Статья 4. Соотношение Правил с Генеральным планом Поселения и документацией по планировке территории 18](#_Toc486369701)

[Статья 5. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам 18](#_Toc486369702)

[ГЛАВА 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 19](#_Toc486369703)

[Статья 6. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку 19](#_Toc486369704)

[Статья 7. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Поселения в области землепользования и застройки 20](#_Toc486369705)

[ГЛАВА 3. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 20](#_Toc486369706)

[Статья 8. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности 20](#_Toc486369707)

[Статья 9. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности 24](#_Toc486369708)

[Статья 10. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила 25](#_Toc486369709)

[Статья 11. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории 26](#_Toc486369710)

[Статья 12. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства 27](#_Toc486369711)

[Статья 13. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства 28](#_Toc486369712)

[ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ 29](#_Toc486369713)

[Статья 14. Градостроительный регламент 29](#_Toc486369714)

[Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 31](#_Toc486369715)

[Статья 16. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента 33](#_Toc486369716)

[Статья 17. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 34](#_Toc486369717)

[Статья 18. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 35](#_Toc486369718)

[Статья 19. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 36](#_Toc486369719)

[Статья 20. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 37](#_Toc486369720)

[ГЛАВА 5. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 38](#_Toc486369721)

[Статья 21. Общие положения о планировке территории 38](#_Toc486369722)

[Статья 22. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории 39](#_Toc486369723)

[Статья 23. Порядок подготовки документации по планировке территории 40](#_Toc486369724)

[ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ 44](#_Toc486369725)

[Статья 24. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности 44](#_Toc486369726)

[Статья 25. Предоставление земельных, находящихся в муниципальной собственности 45](#_Toc486369727)

[Статья 26. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности 45](#_Toc486369728)

[Статья 27. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд 46](#_Toc486369729)

[Статья 28. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд 47](#_Toc486369730)

[Статья 29. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) 48](#_Toc486369731)

[Статья 30. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль 51](#_Toc486369732)

[Статья 31. Договоры о развитии застроенных территорий 51](#_Toc486369733)

[ГЛАВА 7. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 52](#_Toc486369734)

[Статья 32. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 52](#_Toc486369735)

[Статья 33. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 54](#_Toc486369736)

[ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 55](#_Toc486369737)

[Статья 34. Действие норм настоящей главы 55](#_Toc486369738)

[Статья 35. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации, виды строительных изменений объектов капитального строительства 55](#_Toc486369739)

[Статья 36. Порядок определения информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов 56](#_Toc486369740)

[Статья 37. Строительный контроль и государственный строительный надзор 59](#_Toc486369741)

[ГЛАВА 9. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ХОЛМОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА 59](#_Toc486369742)

[Статья 38. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности 59](#_Toc486369743)

[Статья 39. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней 60](#_Toc486369744)

[ГЛАВА 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ 60](#_Toc486369745)

[ЧАСТЬ 2. Карта градостроительного зонирования 63](#_Toc486369746)

[Статья 37. Карта градостроительного зонирования муниципального образования 63](#_Toc486369747)

[ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 65](#_Toc486369748)

[Статья 38. Действие и порядок применения градостроительных регламентов 65](#_Toc486369749)

[Статья 39. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции 67](#_Toc486369750)

[Статья 40. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах муниципального образования вне границ населенных пунктов 68](#_Toc486369751)

[Статья 41. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах населенных пунктов 72](#_Toc486369752)

[Глава 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ 77](#_Toc486369753)

[Статья 42. Требования градостроительных регламентов в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 77](#_Toc486369754)

[ГЛАВА 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ 86](#_Toc486369755)

[Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 86](#_Toc486369756)

[Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос 90](#_Toc486369757)

[Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон 91](#_Toc486369758)

[Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон 93](#_Toc486369759)

[Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства 93](#_Toc486369760)

[Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог 95](#_Toc486369761)

[Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия 96](#_Toc486369762)

[Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий 96](#_Toc486369763)

**Графические материалы:**

**Лист 1.**

**Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории части территории МО «Матигорское» Холмогорского муниципального района Архангельской области - территория, присоединенная согласно областного закона от 28 мая 2015 года «О преобразовании отдельных муниципальных образований Холмогорского муниципального района путем их объединения»**

**М 1:50 000**

**Лист 2.**

**Карта градостроительного зонирования населенных пунктов, входящих в состав части территории МО «Матигорское» Холмогорского муниципального района Архангельской области - территория, присоединенная согласно областного закона от 28 мая 2015 года «О преобразовании отдельных муниципальных образований Холмогорского муниципального района путем их объединения»**

**М 1:10 000**

# ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки части территории МО «Матигорское»

Холмогорского муниципального района Архангельской области - территория, присоединенная согласно областного закона от 28 мая 2015 года «О преобразовании отдельных муниципальных образований Холмогорского муниципального района путем их объединения» (далее – Поселение, и – Правила) разработаны в 2016 г. ООО «Геодезия и межевание» (150002 Россия, г. Ярославль, ул. Будкина., д. 7) на основании муниципального контракта с администрацией муниципального образования «Копачевское» Холмогорского муниципального района Архангельской области.

Утвержденные Правила Поселения являются нормативно-правовым актом муниципального образования «Матигорское». В соответствии с Законом Архангельской области от 28 мая 2015 г. N 290-17-ОЗ "О преобразовании отдельных муниципальных образований Холмогорского муниципального района Архангельской области путем их объединения", Статьи 1, п.3, который гласит: "сельское поселение «Копачевское» Холмогорского муниципального района Архангельской области и сельское поселение «Матигорское» Холмогорского муниципального района Архангельской области в сельское поселение «Матигорское» Холмогорского муниципального района Архангельской области в границах преобразуемых муниципальных образований, указанных в настоящем подпункте, с административным центром в деревне Харлово".

Таким образом, правила землепользования и застройки муниципального образования «Копачевское» Холмогорского муниципального района Архангельской области, являются частью правил землепользования и застройки муниципального образования «Матигорское» Холмогорского муниципального района Архангельской области, и разработаны на часть территории МО «Матигорское», в границах бывшего МО «Копачевское».

Правила разработаны в соответствии с положениями законодательства, в том числе Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области и муниципального образования «Копачевское», а также на основании генерального плана Поселения.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории муниципального образования – установления территориальных зон и градостроительных регламентов использования территорий.

В соответствии с частью 1 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации назначение территорий определяется документами территориального планирования.

Подготовка проекта Правил застройки может осуществляться применительно ко всей территории Поселения, а также к частям территории Поселения (например, населенным пунктам) с последующим внесением в Правила застройки изменений, относящихся к другим частям территории Поселения. Подготовка и утверждение Правил застройки всей территории Поселения в отсутствие генерального плана Поселения законодательством не допускается. Установление территориальных зон осуществляется посредством подготовки карт соответствующих масштабов.

Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке – с нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений, сооружений, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды, охраны объектов культурного наследия и иными обязательными требованиями.

# ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Назначение Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят Поселение в систему регулирования землепользования и застройки.

Целями Правил являются:

- создание условий для реализации планов и программ развития территории муниципального района и Поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения, и социального обслуживания, устойчивого развития Поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории и подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с регламентами использования территорий;

- обеспечение соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществлении на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц по:

* подготовке документации по планировке территории;
* внесению изменений в настоящие Правила;
* проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
* предоставлению разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
* обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

3. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней со дня их официального опубликования.

### Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

**Арендаторы земельных участков** – лицо, владеющее и пользующееся земельным участком по договору аренды или субаренды.

**Акт приемки** – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**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.

**Блокированный жилой дом**– жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования.

**Водоохранная зона** – территория, которая примыкает к береговой линии моря, реки, ручья, канала, озера, водохранилища и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водного объекта и истощения его 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.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними.

**Высота здания, строения, сооружения** – 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; может устанавливаться в составе регламента использования территорий применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте территориального зонирования.

**Государственный строительный надзор** – надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией.

**Государственный кадастровый учет земельного участка** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории муниципального образования , осуществляемая в виде территориального планирования, территориального зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный план земельного участка** (ГПЗУ) – 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** – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков.

**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).

**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).

**Зеленые насаждения внутриквартального озеленения** – все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам.

**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, 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.

**Индивидуальные жилые дома** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более, чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

**Индивидуальные застройщики (физические лица)** - граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками для ведения личного подсобного хозяйства и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций.

**Инженерные сети** – коммуникации водо-, электро-, тепло-, газоснабжения, канализации (водоотведения), телефонизации.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры**– комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования .

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

**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.

**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.).

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на его осуществление.

**Капитальный ремонт линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Коэффициент застройки** - отношение площади, занятой строениями и сооружениями к площади земельного участка (%).

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

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

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

**Линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства.

**Линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для 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 и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий и сооружений).

**Личное 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.

**Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

**Обслуживание населения на территории малоэтажной застройки** - обеспечение жителей необходимыми услугами; на территориях малоэтажной жилой застройки организуется, как правило, повседневное обслуживание, предоставляющее жителям услуги первой необходимости, и в отдельных случаях - периодическое обслуживание, предоставляющее услуги еженедельного и более редкого спроса.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Отступ здания, сооружения от границы участка** – расстояние между границей участка и стеной здания;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия.

**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 под эстакадных или под мостовых 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.

**Подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

**Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора.

**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.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с регламентом использования территорий, законодательством, нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами, нормативными техническими документами.

**Прибрежные защитные полосы** – территории, которые устанавливаются в границах водоохранных зон, примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых установлены дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Проектная документация** – представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. Подготавливается в соответствии с положениями законодательства, в том числе законодательства о градостроительной деятельности.

**Проект планировки территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, является основой для разработки проектов межевания территорий.

**Проект межевания территории** – вид документации по планировке территории, подготавливаемая применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

**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 земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления Муниципального района, нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается.

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы администрации муниципального образования , оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику земельного участка, находящегося в собственности, пользовании или аренде, право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с регламентом использования территорий, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными законодательством, а также публичными сервитутами.

**Резервирование территорий** – деятельность органов местного самоуправления муниципального образования по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд муниципального образования и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд муниципального образования .

**Реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**Система озеленения** – совокупность зеленых насаждений города, представленная как целостная пространственно-функциональная система, охватывающая все уровни организации городского пространства (город-район-микрорайон-квартал-жилой двор) и все функции, выполняемые совокупностью озелененных территорий (культурно-функциональные, санитарно-оздоровительные, эстетические и пр.).

**Собственник земельного участка** - лицо, которому земельный участок принадлежит на праве пожизненного наследуемого владения по основаниям, предусмотренным законом.

**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.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** - не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий.

**Технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

**Технический регламент** – документ, устанавливающий обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (в том числе зданиям, строениям и сооружениям).

**Технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Усадебный жилой дом** - одноквартирный дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования** - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 32 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов, ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленных законодательством, а также публичных сервитутов.

**Улично-дорожная сеть** (УДС) - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования.

**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 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Органы местного самоуправления Поселения обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

* публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
* размещения настоящих Правил на официальном сайте Поселения и (или) муниципального района в сети Интернет;
* создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном объеме (текстовыми и картографическими материалами) в администрации Поселения.

### Статья 4. Соотношение Правил с Генеральным планом Поселения и документацией по планировке территории

1. Правила разработаны на основе Генерального плана Поселения. Допускается конкретизация Правилами положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Поселения, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана Поселения, Правил и не должна им противоречить. В соответствии с частью 15 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ на основании документации по планировке территории в Правила могут быть внесены уточнения в части установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления Поселения, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

### Статья 5. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов использования, установленных регламентом использования территорий, в случаях, определенных статьей 19 настоящих Правил.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенных частью 1 статьи 19 настоящих Правил, определяется в соответствии с частями 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## ГЛАВА 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 6. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты Поселения регулируют действия физических и юридических лиц, предпринимателей, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, образованные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции существующих объектов капитального строительства;

- обращаются в администрацию Поселения с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных и муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют строительство, реконструкцию и иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по образованию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные, не запрещенные законодательством, действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение объектов некапитального строительства на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

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

### Статья 7. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Поселения в области землепользования и застройки

Полномочия Совета депутатов Поселения, главы Поселения, администрации Поселения в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Уставом Архангельской области, законами Архангельской области, Уставом Поселения.

## ГЛАВА 3. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### Статья 8. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в следующих случаях:

1) по проекту генерального плана Поселения (в том числе проекту генерального плана населенного пункта) и внесения изменений в генеральный план Поселения;

2) по проекту Правил и внесения изменений в настоящие Правила;

3) по документации по планировке территории, в том числе:

а) по проектам планировки территорий;

б) по проектам межевания территорий;

4) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

6) установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Поселения, настоящими Правилами.

3. Выносимые на публичные слушания проекты документов, должны соответствовать требованиям законодательства, технических регламентов (а вплоть до их вступления в действие в установленном законодательством порядке в силу – требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам.

4. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и на подготовку проектов постановлений по вопросам градостроительной деятельности, является администрация Поселения.

5. Способами предоставления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются размещение проектов документов на официальном сайте администрации Поселения в сети Интернет и в печатных средствах массовой информации, выставки, экспозиции проектных и демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документации по планировке территории и эскизных проектов на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети Интернет и другие не запрещенные законом способы.

6. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

7. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

8. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с учетом всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний не состоявшимися.

9. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования (обнародования) проекта изменений в Правила до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний в случае обсуждения проекта документации по планировке территории;

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) заключения о результатах публичных слушаний в случае обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

10. Публичные слушания проводятся в рабочие дни с 18-00 до 21-00 часов и в субботние дни с 09-00 до 18-00 часов.

11. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа и требованиями статей 8-13 настоящих Правил.

12. 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 разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов 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.

Администрация Поселения направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого 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. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

13. 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/или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и/или проекта её 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.

14. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом администрация Поселения направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Поселения решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.

15. Заинтересованные лица вправе письменно (в свободной форме) представить в администрацию Поселения свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в администрацию Поселения со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

16. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов администрация Поселения вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

16. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

17. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

18. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

19. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;

- список присутствующих на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

- тему рассматриваемого вопроса (в соответствии с ч.1 настоящей статьи);

- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в администрацию Поселения согласно ч. 15 настоящей статьи;

- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у администрация Поселения, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

19. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний администрация Поселения готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;

- тему рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в администрацию Поселения согласно ч.15 настоящей статьи;

- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

- срок проведения экспозиции;

- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию.

20. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления Поселения, физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проекты документации по планировке территории, либо обратившиеся в администрацию Поселения с заявлением по иным вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

### Статья 9. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает глава Поселения.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования (обнародования). Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет администрация Поселения.

4. Опубликованию (обнародованию), кроме решения о назначении публичных слушаний по предмету публичных слушаний, подлежат графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний.

6. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

7. С учетом положений протокола администрация Поселения подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

8. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства администрация Поселения осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе Поселения.

### Статья 10. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть: федеральные органы исполнительной власти, исполнительные органы государственной власти Архангельской области, орган местного самоуправления Холмогорского муниципального района, орган местного самоуправления Поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие соответствующие предложения по внесению изменений в настоящие Правила.

2. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Поселения, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в Поселении, иные заинтересованные лица.

3. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

В случае подготовки Правил применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения.

В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в регламент использования территорий в составе настоящих Правил проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

4. Если по результатам публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в представленный проект, администрация Поселения может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

### Статья 11. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документации по планировке территории, обсуждаемых на публичных слушаниях, могут быть: орган местного самоуправления Поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории.

2. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

3. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

4. Если по результатам публичных слушаний по проекту документации по планировке территории, подготовленному по инициативе заинтересованных физическихили юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в представленный проект, администрация Поселения может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

### Статья 12. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) действие настоящих Правил распространяется на территорию, на которой расположены обозначенные в заявлениях земельные участки и объекты капитального строительства;

2) в соответствующей территориальной зоне, на которой расположены обозначенные в заявлениях земельные участки и объекты капитального строительства, в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельного участкаиобъекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

4. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в действие в установленном порядке – требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

5. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

### Статья 13. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) действие настоящих Правил распространяется на территорию, в границах которой расположены земельные участки и объекты недвижимости, принадлежащие заявителям;

2) размеры земельных участков меньше установленных регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

4. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) существуют условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в действие в установленном порядке – требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), ограничений, связанных с расположением земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территорий.

5. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

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

## ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

### Статья 14. Градостроительный регламент

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

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Архангельской области и/или Поселения, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством.

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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, определённых Генеральным планом Поселения;

4) видов территориальных зон;

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

4. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 43-50 Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статей 43-50 Правил.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования Поселения.

7. В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/ref=80B116A82E61CB950D0FD81E506DFB8F2D9CE135D3D74C39876155CA45xEJ3I) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

9. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 20 Правил.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, виды разрешённого 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, особо охраняемых природных территорий.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

12. В случае если использование указанных в части 10 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 капитального строительства.

13. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

14. Объекты капитального строительства и временные здания и сооружения, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

15. Застройка незастроенных территорий и намеченных к реконструкции застроенных территорий осуществляется на основании проектов планировки с учетом внесения соответствующих изменений в настоящие Правила.

16. В случае значительного увеличения территории населенного пункта (включенные в границы населенного пункта территории превышают застроенные территории населенного пункта в 2 и более раз) требуется разработка генерального плана населенного пункта.

### Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации и Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года № 540 (далее – Классификатор).

Согласно Классификатору виды разрешённого использования земельных участков имеют следующую структуру:

* код (числовое обозначение) видов разрешённого использования земельных участков;
* наименование видов разрешённого использования земельных участков.

Код (числовое обозначение) видов разрешённого использования земельных участков и текстовое наименование видов разрешённого использования земельных участков являются равнозначными.

1. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 44-51 Правил установлены только те виды основных и условных видов разрешённого использования из Классификатора (код (числовое обозначение) и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.

Содержание видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте размещения и эксплуатации линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования, и автомобильных дорог общего пользования федерального, и регионального и местного значения, в том числе улично-дорожной сети населенных пунктов), размещения защитных сооружений, информационных и геодезических знаков.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

1. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления Поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Архангельской области и/или Поселения, публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии законодательством.
2. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с законодательством.
3. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта на земельном участке планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования земельного участка;

- когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства на земельном участке определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка, при этом соответствующие изменения (уточнения) внесены в настоящие Правила.

Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 32 Правил.

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Правил.

Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

### Статья 16. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, Холмогорского муниципального района и/или Поселения, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 4 статьи 10 Правил, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным видом, обеспечивающим использование земельного участка или объекта капитального строительства соответственно основному виду разрешенного использования данного земельного участка или объекта капитального строительства, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- указанных в статьях 19, 20 Правил;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе согласований (разрешений) уполномоченных органов в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

6. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления Поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и законодательством.

### Статья 17. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

- этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным нормативами градостроительного проектирования Архангельской области и/или Поселения, нормативными правовыми актами и иными требованиями законодательства к размерам земельных участков.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» и/или Поселения, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенными на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% незастроенной площади его территории, если превышение не может быть обосновано в порядке, установленном статьёй 18 Правил.

### Статья 18. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

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.

### Статья 19. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, иных зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

### Статья 20. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

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

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Поселения в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» и/или Поселения, правил благоустройства территории Поселения, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Поселения в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Поселения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Архангельской области, муниципального образования «Холмогорский муниципальный район» в соответствии с федеральными законами.

5. Использование территории, относящейся к землям лесного фонда, определяется в соответствии с Лесным кодексом РФ.

## ГЛАВА 5. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 21. Общие положения о планировке территории

1. Содержание, порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Архангельской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Поселения.

2. Планировка территории Поселения осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

а) проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе) для незастроенных территорий или намеченных к реконструкции застроенных территорий;

б) проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

в) проектов межевания территории, как отдельного проекта при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента:

- проекта межевания, разрабатываемого на основании утвержденного проекта планировки территории (для незастроенных территорий или намеченных к реконструкции застроенных территорий);

- проекта межевания, разрабатываемого в целях установления границ земельных участков объектов капитального строительства на застроенной территории.

В составе проектов межевания территорий может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков объектов капитального строительства, подлежащих застройке, и градостроительных планов застроенных земельных участков.

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории Поселения принимаются (за исключением случаев, предусмотренных законодательством) администрацией Поселения с учетом генерального плана Поселения (населенного пункта), сложившегося использования застроенных территорий, требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

5. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

6. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения, в частности, линейных объектов. Случаи подготовки проекта планировки территории установлены статьёй 16 Правил застройки.

7. Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Случаи подготовки проекта межевания территории установлены статьёй 16 Правил застройки.

8. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

9. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

10. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы подготавливаются и выдаются органом местного самоуправления применительно к ранее образованным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам на основании заявлений физических и юридических лиц – правообладателей земельных участков, для подготовки проектной документации на планируемое на данных земельных участках строительство новых либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства.

Состав градостроительных планов земельных участков установлен статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке территории.

12. Проекты планировки и проекты межевания территории могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, а также по изменению содержания регламентов использования территории указанных зон.

В этом случае проекты планировки и проекты межевания территории должны включать обоснование внесения изменений в Правила застройки и данные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований, утверждения и далее внесения в Правила застройки этих изменений в установленном законодательством порядке.

### Статья 22. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории

1. Подготовка проекта планировки территории должна осуществляться в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения, а также в иных случаях.
2. Подготовка одновременно проекта планировки территории и проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:
3. при развитии застроенной территории (в соответствии с договором о развитии застроенной территории);
4. при комплексном освоении территории (в соответствии с договором о комплексном освоении территории);
5. при комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса);
6. в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемым с некоммерческой организацией, созданной гражданами;
7. в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенным с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства
8. при обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен (в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории) для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;
9. в целях резервирования земель для муниципальных нужд;
10. в иных случаях.
11. Подготовка проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:
12. в целях раздела земельного участка - территории, предоставленной некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;
13. в целях раздела земельного участка - территории, предоставленной для комплексного освоения;
14. в иных случаях, определенных законодательством.
15. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться в следующих случаях:
16. в целях образования земельных участков, находящегося в муниципальной собственности, для их предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов;
17. в целях образования земельных участков, находящегося в муниципальной собственности, для их продажи или предоставления в аренду путём проведения аукциона;
18. в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой
19. в случае безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность;
20. в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения
21. в иных случаях.

### Статья 23. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Архангельской области.

2. 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 «Приморский 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 органом архитектуры и градостроительства Архангельской области.

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».

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Поселения по инициативе самой администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 4 настоящей статьи. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счет их средств.

4. В случае если в отношении территории заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такой территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

5. 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.

6. Указанное в части 3 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном информационном сайте администрации Поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

1) о местонахождении территории 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;

7) иные сведения.

6. Cо дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. В течение 30 дней со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация Поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке (в том числе при обеспечении подготовки документации по планировке за счёт средств физических или юридических лиц).

8. Администрация Поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным [частью 10 статьи 45](consultantplus://offline/ref=0C91570D973F4F5734F23BFEBBB2475CF4819BE6C235D3B2014751C51F394643651D3043F0141BE3F5p5J) Градостроительного кодекса Российской Федерации. Применительно к линейным объектам транспортной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки администрация Поселения принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Поселения для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её 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.

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Копачевское», Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Копачевское», утверждаемым решением Совета депутатов муниципального образования «Копачевское» и настоящими Правилами.

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

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении 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.

11. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Поселения.

12. Администрация Поселения направляет главе Поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава Поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо её отклонении и необходимости направления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки проекта документации по планировке территории.

14. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Поселения в течение семи дней со дня утверждения.

15. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой Поселения, могут быть внесены изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

16. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 2 - 15 настоящей статьи, не требуется. Администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Архангельской области, органы местного самоуправления муниципального образования «Копачевское», физические и юридические лица вправе оспорить утвержденную документацию по планировке территории в судебном порядке.

18. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Поселения.

## ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

### Статья 24. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утверждённой схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

3. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

4. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

5. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка - территории, предоставленной для комплексного освоения;

2) из земельного участка - территории, предоставленной некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой заключён договор о её развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

### Статья 25. Предоставление земельных, находящихся в муниципальной собственности

1. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:
2. в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;
3. на торгах или без проведения торгов;
4. за плату или бесплатно;
5. без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством.

1. Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством.

### Статья 26. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;

2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

### Статья 27. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

автомобильных дорог местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены Генеральным планом Поселения и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, 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. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации Поселения на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке администрации Поселения на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

8. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

### Статья 28. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Поселения.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

### Статья 29. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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 и геодезических знаков 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 и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. 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.

5. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

6. Сервитут может быть срочным и постоянным.

7. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

1. местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
2. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
3. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
4. содержание публичного сервитута;
5. обоснование необходимости установления публичного сервитута;
6. ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
7. срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

8. Администрация Поселения в течение пяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения администрацией Поселения публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 5 настоящей статьи, главе Поселения. Глава Поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

9. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с частью 6 настоящей статьи Правил.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута администрация Поселения осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Поселения.

11. Глава Поселения в течение трех дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

1. местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
2. кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
3. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
4. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
5. содержание публичного сервитута;
6. сфера действия публичного сервитута;
7. срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
8. размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

12. Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

13. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

14. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях, обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

1. местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
2. кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
3. реквизиты постановления главы Поселения об установлении публичного сервитута;
4. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
5. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
6. сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
7. содержание публичного сервитута;
8. обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
9. сфера действия публичного сервитута;
10. указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы Поселения о прекращении публичного сервитута (часть 9 настоящей статьи) должно быть указано:

1. местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
2. кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
3. реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
4. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
5. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
6. сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
7. содержание публичного сервитута;
8. сфера действия публичного сервитута;
9. указание на бессрочность публичного сервитута;
10. решение о прекращении действия публичного сервитута.

15. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

16. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от Администрации Поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

17. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением Администрацией Поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

18. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

### Статья 30. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль

1. На территории Поселения осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор и общественный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Поселения.

### Статья 31. Договоры о развитии застроенных территорий

Договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством РФ.

## ГЛАВА 7. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья 32. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части 3 Правил застройки, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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 администрацию Поселения.

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 предъявляются в виде технико-экономического обоснования, архитектурной концепции (эскизного проекта) планируемого объекта капитального строительства (намеченного к реконструкции объекта капитального строительства), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

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. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, администрация Поселения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе Поселения.

8. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций, глава Поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций, принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

### Статья 33. 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, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве 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, с учетом ограничений зон с особыми условиями использования территорий.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства направляет заявление в администрацию Поселения.

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

4. Идентификационные сведения и материалы о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 3 статьи 26 настоящих Правил.

5. 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.

6. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

7. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 13 настоящих Правил.

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

9. Глава Поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление 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.

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

11. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается администрацией Поселения.

## ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья 34. Действие норм настоящей главы

1. В соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112001;fld=134) Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

2. Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками культурного наследия, регулируются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

### Статья 35. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации, виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительство пристроек, снос объектов капитального строительства.

2. Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

### Статья 36. Порядок определения информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок определения информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами и соответствующим постановлением администрации Поселения.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также в случаях, если эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим или юридическим лицам, предпринимателям. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией Поселения, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территорий;

*-* при подготовке органом местного самоуправления градостроительных планов земельных участков на основании заявлений физических и юридических лиц;

- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) администрации Поселения (в случае подготовки по инициативе администрации Поселения территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства объектов капитального строительства физическими или юридическими лицами, предпринимателями);

б) физических или юридических лиц, предпринимателей (в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с установлением границ из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам, предпринимателям);

в) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (в случаях подготовки проектной документации для осуществления их строительства, реконструкции).

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года.

5. Организации, ответственные за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, готовят заключения о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением администрации Поселения.

Администрация Поселения вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в администрацию Поселения, о создании автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, собственники земельных участков, объектов капитального строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части, направляют в администрацию Поселения документацию по планировке территории и обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Администрация Поселения в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц на смежных земельных участках.

В случае положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке проектной документации, а администрация Поселения проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим или юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Порядок определения технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за их эксплуатацию;

- в администрацию Поселения (в случае наделения такого органа полномочиями по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения).

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию Поселения за предоставлением соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрация Поселения обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

При подготовке документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировке магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории муниципального района, где определены принципиальные вопросы их размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях в зависимости от классификации улиц и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (либо техническими регламентами после их принятия), то есть устанавливаются и утверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения внеплощадочных инженерных коммуникаций с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства при подготовке градостроительных планов земельных участков.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в пакете документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

### Статья 37. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль, а также может осуществляться государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и необходимость осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## ГЛАВА 9. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ХОЛМОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

### Статья 38. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. В соответствии с градостроительным законодательством администрацией муниципального района создается и ведется информационная система обеспечения градостроительной деятельности - свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

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

2. 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 принятым на основании такого порядка - правовым актом администрации муниципального района.

### Статья 39. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрацией Поселения направляются сведения, копии документов и материалов, установленных статьей 56 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

## ГЛАВА 10. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

**Статья 40. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в администрацию Поселения:

1. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
2. исполнительными органами государственной власти Архангельской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;
3. органами местного самоуправления Поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Поселения;
4. 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 граждан и их объединений.

2.Администрация Поселения в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки 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 Поселения.

3. Глава Поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении администрации, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава Поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен.

4. Основаниями для рассмотрения главой Поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1. несоответствие Правил генеральному плану Поселения, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;
2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Поселения, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном частью 6 статьи 8 настоящих Правил.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает администрация Поселения.

7. Администрация Поселения в течение 30 дней готовит проект изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Поселения, схеме территориального планирования муниципального района, схемам территориального планирования Архангельской области, схемам территориального планирования Российской Федерации и направляет проект о внесении изменения в Правила застройки главе Поселения.

9. Глава Поселения при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

Одновременно с принятием главой Поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся администрацией Полселения в порядке, определённом статьей 10 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила администрация Поселения, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе Поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Поселения или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Советом депутатов Поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет депутатов Поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе Поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в установленном законом порядке.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Архангельской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила Поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Архангельской области, схеме территориального планирования муниципального района, утвержденным до утверждения изменений в Правила.

**Статья 41. Ответственность за нарушение Правил**

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

## 

# ЧАСТЬ 2. Карта градостроительного зонирования

### Статья 37. Карта градостроительного зонирования муниципального образования

### 

1. Карта градостроительного зонирования Поселения, выполняется на основании генерального плана Поселения (в том числе – генеральных планов частей его территории).

Карта градостроительного зонирования Поселения представляют собой чертеж Поселения (может включать также чертежи населенных пунктов в соответствующих масштабах) с отображением границ части территории муниципального образования «Матигорское» (территория бывшего муниципального образования «Копачевское») и населенных пунктов, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. На карте градостроительного зонирования муниципального образования масштаба   
1: 50000 выделены следующие территориальные зоны:

Л – зона лесов;

CхУ - зона сельскохозяйственных угодий;

СхЖ - зона размещения объектов животноводства;

СхОг– зона ведения огородничества;

ЭС – зона объектов электросетевого хозяйства;

ТА – зона автомобильного транспорта;

СВ – зона связи;

П III– зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности;

СК – зона специального назначения – кладбищ;

СО – зона размещения отходов;

ИНЖ - зоны объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры.

Р - зона зеленых насаждений общего пользования;

3. В границах населенных пунктов территориальные зоны устанавливаются на картах масштабов 1:10000 – 1:2000, с учетом зон с особыми условиями использования территорий.

4. На картах градостроительного зонирования **населенных пунктов** части территории муниципального образования «Матигорское» (территория бывшего муниципального образования «Копачевское») масштаба 1: 10000 выделены следующие территориальные зоны:

**Жилые зоны:**

ЖУ - зона усадебной жилой застройки;

ЖМ - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (1-4 эт.);

**Зоны общественно-деловой застройки:**

ШДС - зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений;

ОД - зона делового, общественного и коммерческого назначения;

ОР - зона религиозных объектов,

**Рекреационные зоны:**

С - зона спортивных объектов;

Р - зона зеленых насаждений общего пользования;

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

CхУ – зона сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища);

СхЖ – зона размещения объектов животноводства;

СхОг– зона ведения огородничества;

**Зоны инженерно-коммунальной инфраструктуры:**

ИНЖ – зоны объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры.

**Зоны производственной деятельности:**

П III– зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности;

**Зоны специального назначения:**

СК – зона кладбищ;

ЗН – зоны защитных насаждений.

**Зоны транспортной инфраструктуры:**

ТОП – зона территорий общего пользования (улично дорожной сети населенных пунктов);

ТТ – зоны трубопроводного транспорта.

# ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 38. Действие и порядок применения градостроительных регламентов

1. 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.

2. Действие градостроительного регламента на территории Поселения не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176236/) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей.

Требования к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждаются актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в [порядке](http://base.garant.ru/197220/#block_1000), установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

Режим использования территорий объектов культурного наследия определяется законодательством в области охраны объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования.

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), границы которых обозначены красными линиями, установленными в соответствии с утверждёнными проектами планировки.

Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Порядок использования земель, на которых установлены линейные объекты определены специальными законодательными и подзаконными актами, например, Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденные приказом Министерства энергетики РФ от 13 января 2003 г. № 6, Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Постановление Правительства РФ «О правилах дорожного движения»от 23.10.1993 N 1090, Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006 г.   
N 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог", Правила охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878), Правилами охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9), Федеральный закон «О связи» от 07.07.2003 N 126-ФЗ;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Порядок использования земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, определяется Законом Российской Федерации от 21 февраля 1992 № 2395-1 «О недрах», «Инструкцией по оформлению горных отводов для разработки месторождений полезных ископаемых» (утв. МПР РФ 7 февраля 1998 года № 56, Госгортехнадзором РФ 31.12.1997 года № 58). РД 07-192-98, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 11 сентября 1996 года №35 «Об утверждении Инструкции о порядке предоставления горных отводов для разработки газовых и нефтяных месторождений» РД 07-122-96.

3. 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.

Порядок использования указанных земель установлен Земельным кодексом Российской Федерации, а также соответственно Лесным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 04.03.1995 г. N 33-ФЗ.

На карте градостроительного зонирования отображены территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается:

земли лесного фонда;

земли, покрытые поверхностными водами.

### Статья 39. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции

1. Общие требования, касающиеся видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установлены в статье 10 настоящих Правил застройки.

2. Общие требования, касающиеся предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в статье 12 настоящих Правил

### Статья 40. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах муниципального образования вне границ населенных пунктов

1. Основные территориальные зоны и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Поселения вне границ населенных пунктов указаны в Таблице 1.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, с изменениями от 03.11.2015.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид**  **территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | | Наименование | Код | | Наименование | | Код |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 | | 6 | 7 |
| СхУ | Зона сельскохозяйственных угодий | Градостроительный регламент не устанавливается (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) | | | | | | |
| Сх | Зона  сельскохозяйственного использования | Ведение сельского хозяйства, за исключением размещения садоводческих, дачных объединений граждан | | 1.0 | Садоводство (садоводческие, огороднические, дачные объединения граждан без права регистрации проживания в дачном (садовом) доме) | 1,5  13.1,13.2,  13.3 | | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  - благоустройство территории |
| СхЖ | Зона размещения объектов сельскохозяйствен-ного производства | - животноводство;  - пчеловодство.  - рыбоводство;  - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;  - обеспечение сельскохозяйственного производства | | 1.7  1.12  1.13  1.15  1.18 | Не установлены |  | | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  - благоустройство территории |
| СхОг | Зона ведения огородничества | Садоводство, огородничество | | 1.5 | Садоводство (садоводческие, огороднические, дачные объединения граждан. | 13.1,13.2,  13.3 | | - размещение хозяйственных построек;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  - благоустройство территории |
| ЭС | Зона объектов электросетевого хозяйства | Энергетики (строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства) | | 3.1,  6.7 | Линии связи | 6.8 | | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала ;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| ТТ | Зона трубопроводного транспорта | Трубопроводный транспорт | | 7.5 | Не установлены |  | | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений  - благоустройство территории |
| СВ | Зона связи | Связь | | 6.8 | Линии электропередачи | 3.1 | | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала ;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| ТА | Зона автомобильного транспорта | Автомобильный транспорт | | 7.2 | - Линии связи.  - Линии электропередачи. | 6.8  3.1 | | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, - подсобных строений и сооружений  - благоустройство территории |
| П III | Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности | Производственная деятельность с учетом класса опасности и видов использования смежной территории | | 6,0 | Не установлены |  | | -гостиницы;  - магазины;  - общественное питание;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| СК | Зона кладбищ | Ритуальная деятельность | | 12.1 | Магазины | 4.4 | | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды;  - благоустройство территории;  - размещение киосков, временных павильонов розничной торговли; |
| СО | Зона размещения отходов | специальная (захоронение отходов) | | 12.2 | Не установлены |  | | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей,  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений  - благоустройство территории |
| Л | Зона лесов | Градостроительный регламент не устанавливается (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) | | | | | | |
| ИНЖ | Зоны объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры | Коммунальное обслуживание | | 3.1 | Не установлены |  | | - благоустройство территории |
| Р | Рекреационные зоны | Отдых (рекреация) | | 5.0 | Не установлены |  | | - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - благоустройство территории |

### Статья 41. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах населенных пунктов

1. Основные территориальные зоны и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов указаны в Таблице 2.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, с изменениями от 03.11.2015.

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид**  **территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | |
|  | | Наименование | Код | | | | | Наименование | | Код | | |  | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | | | | 5 | | 6 | | | 7 | | |
| ЖУ | Зона индивидуальной (усадебной*)* жилой застройки (этажностью 1-2 надземных этажа) | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | | | | | Обслуживание жилой застройки (учреждения общественного назначения повседневного пользования), в их числе:  - магазины продовольственных и непродовольственных товаров;  - аптеки;  - кафе дневного обслуживания,  - парикмахерские;  - конторы ЖЭК (РЭП);  - отделения связи;  - мастерские по ремонту обуви и бытовой техники. | | 2.7 | | | Выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур.  Содержание и разведение домашнего скота и птицы.  Размещение хозяйственных построек (бань, построек для содержания домашнего скота и птицы, сараев на приусадебном участке).  Размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины на территории приусадебного участка.  Благоустройство территории , в том числе:  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - размещение гостевых парковок (стоянок) учреждений общественного назначения. | | |
| Приусадебный участок личного подсобного хозяйства | 2.2 | | | | |
| Блокированные малоэтажные дома с приусадебными (приквартирными) участками | 2.3 | | | | |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования:  - детские ясли, детские сады;  - общеобразовательные школы, | 3.5 | | | | |
|  | | |  | | |
| ЖМ | зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами  (этажностью 1- 4 надземных этажа) | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | | 2.1.1 | | | - Обслуживание жилой застройки (учреждения общественного назначения повседневного пользования).  - Среднеэтажная жилая застройка | | | 2.7  2.5 | | Благоустройство территории, в том числе:  - озеленение территории;  - строительство гостевых парковок (стоянок) для временного хранения легкового автомототранспорта;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок.  Строительство сараев для хранения дров в случае отсутствия централизованного теплоснабжения жилых домов | |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования:  - детские ясли, детские сады;  общеобразовательные школы | | | 3.5 | | |
| ИНЖ | Обслуживание жилой застройки | Обслуживание жилой застройки | | | 2.7 | | | Не установлены | | |  | | - благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; | |
| Объекты гаражного назначения, отдельные группы хоз. строений, гаражи, бани. | | | 2.7.1 | | |
| Коммунальное обслуживание | | | 3.1 | | |
| ШДС | зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений | Детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы | | | 3.5 | | | Не устанавлены | | |  | | Благоустройство территории, в том числе озеленение, размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок | |
| ОД | Зона общественно-деловой застройки | Размещение объектов общественного назначения периодического и эпизодического пользования, в том числе:  - Общественное использование объектов капитального строительства.  – Предпринимательство. | | | 3.0  4.0 | | | Не установлены |  | | | | Благоустройство территории, в том числе:  - озеленение территории;  - размещение гостевых парковок (стоянок) автомобильного транспорта объектов общественного назначения;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок. | | |
| ОР | Зона религиозных объектов | Религиозное использование | | | 3.7 | | | Не установлены |  | | | | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории | | |
| Р | Рекреационные зоны | Отдых (рекреация) | | | 5.0 | | | Не установлены |  | | | | - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - благоустройство территории | | |
| П | Зона производственно- складских объектов | Производственная деятельность с учетом класса опасности объектов капитального строительства, а также использования земельных участков на смежной территории | | | 6.0 | | | Религиозное использование | 3.7 | | | | - гостиницы;  - магазины;  - общественное питание;  - благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей. | |
| ЭС | зона объектов электросетевого хозяйства | строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства) | | | | | 3.1 | Не установлены |  | | | | Не установлены | | |
| СхУ | Зона сельскохозяйственных угодий | Градостроительный регламент не устанавливается (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) | | | | | | | | | | | | | |
| СхЖ | Зона размещения объектов сельскохозяйствен-ного производства | - животноводство;  - пчеловодство.  - рыбоводство;  - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;  - обеспечение сельскохозяйственного производства | | | | 1.7  1.12  1.13  1.15  1.18 | | Не установлены | | | |  | | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  - благоустройство территории | |
| СхОг | Зона ведения огородничества | Садоводство, огородничество | | | | 1.5 | | Садоводство (садоводческие, огороднические, дачные объединения граждан. | | | | 13.1,13.2,  13.3 | | - размещение хозяйственных построек;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  - благоустройство территории | |
| СК | Зона кладбищ | Ритуальная деятельность | | | | 12.1 | | Не установлены | | | |  | | размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды;  - благоустройство территории;  - размещение киосков, временных павильонов розничной торговли; | |
| ТОП | зона территорий общего пользования (улично-дорожной сети) | Общее пользование территории | | 12.0 | | | | Не регламентируется | | | |  | | Не регламентируется | |
| ЗН | Зона защитных насаждений | специальная - организация санитарно-защитных зон, санитарных разрывов | |  | | | | Не установлены | | | |  | | Не установлены | |
| ИТ | Иные территории, назначение которых не определено генеральным планом населенного пункта | не установлены | |  | | | | не установлены | | | |  | | не установлены | |

## Глава 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

### Статья 42. Требования градостроительных регламентов в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Регламенты использования территорий в части:

**предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров вновь предоставляемых земельных участков, в том числе их площадь;**

**минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;**

**предельного количества этажей и/или предельной высоты зданий, строений, сооружений;**

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

приведены в Таблице 3.

Регламенты установлены на основании областного закона от 07.10.2003   
№ 193-24-ОЗ «О предельных (максимальных и минимальных) размерах земельных участков, предоставляемых гражданам на территории Архангельской области».

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | Таблица 3 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид**  **территориальной зоны** | | **Вид использования территориальной зоны** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры вновь предоставляемых земельных участков, в том числе их площадь** | **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 и/или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 | 7 | |
| ЖУ | Зона индивидуальной (усадебной*)* жилой застройки (этажностью 1-2 надземных этажа) | Индивидуальное жилищное строительство | от 600 м2  до 2500 м2. | не менее 3 м | | 3 этажа,  15м. | 30% | |
| Приусадебный участок личного подсобного хозяйства | от 600 м2  до 1500 м2. | не менее 3 м | | 3 этажа,  15м. | 30%. | |
| Блокированные малоэтажные дома с приусадебными (приквартирными) участками | от 500 м2  до 1500 м2. | не менее 3 м | | 4 этажа,  20м. | 40%. | |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования:  - детские ясли, детские сады; - общеобразовательные школы, | не подлежит ограничению | не менее 6 м | | 4 этажа,  20м. | 40%. | |
| ЖМ | зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами  (этажностью 1- 4 надземных этажа) | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | от 500 м2  до 1500 м2. | не менее 3 м | | 4 этажа,  20м. | 40% | |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования:  - детские ясли, детские сады;  общеобразовательные школы | не подлежит ограничению | не менее 6 м | | 4 этажа,  20м. | 40%. | |
| ИНЖ | Обслуживание жилой застройки | Обслуживание жилой застройки | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | | 3 этажа,  15м. | не подлежит ограничению |
| Объекты гаражного отдельные группы хоз.строений, гаражи, бани | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | | 1 этаж,  5м. | не подлежит ограничению |
| Коммунальное обслуживание | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | | 3 этажа,  15м. | не подлежит ограничению |
| ШДС | зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений | Детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы | не подлежит ограничению | не менее 10 м | | 4 этажа,  20м. | 40%. |
| ОД | Зона общественно-деловой застройки | Размещение объектов общественного назначения периодического и эпизодического пользования, в том числе:  - Общественное использование объектов капитального строительства.  – Предпринимательство. | не подлежит ограничению | не менее 3 м | | 5 этажей,  25м. | 80%. | |
| ОР | Зона религиозных объектов | Религиозное использование | не подлежит ограничению | не менее 3 м | | не подлежит ограничению | 80%. | |
| Р | Рекреационные зоны | Отдых (рекреация) | не подлежит ограничению | не менее 15 м | | 2 этажа,  10м. | парка – 7%, городского сада – 5%,  бульвара –5%. | |
| П | Зона производственно- складских объектов | Производственная деятельность с учетом класса опасности объектов капитального строительства, а также использования земельных участков на смежной территории | не подлежит ограничению | не менее 6 м | | до 25м. | не подлежит ограничению |
| ЭС | зона объектов электросетевого хозяйства | строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства) | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | |
| СхУ | Зона сельскохозяйственных угодий | Градостроительный регламент не устанавливается (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) | | | | | | |
| СхЖ | Зона размещения объектов сельскохозяйствен-ного производства | - животноводство;  - пчеловодство.  - рыбоводство;  - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;  - обеспечение сельскохозяйственного производства | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | | не подлежит ограничению | |
| СхОг | Зона ведения огородничества | Садоводство, | от 400 м2  до 2000 м2. | не менее 6 м | 2 этаж,  10м. | | 30% | |
| огородничество | от 200 м2  до 2000 м2. | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | | не подлежит ограничению | |
| Дачное строительство | от 600 м2  до 2000 м2. | не менее 6 м | 3 этаж,  15м. | | 30% | |
| СК | Зона кладбищ | Ритуальная деятельность | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | 2 этажа,  10м. | | не подлежит ограничению | |
| ТОП | зона территорий общего пользования (улично-дорожной сети) | не регламентируется | | | | | | |
| ЗН | Зона защитных насаждений | специальная - организация санитарно-защитных зон, санитарных разрывов | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | | не подлежит ограничению | |
| ИТ | Иные территории, назначение которых не определено генеральным планом населенного пункта | не установлены | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | не подлежит ограничению | | не подлежит ограничению | |

Примечание: Максимальный размер общей площади земельных участков (приусадебных и полевых), которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, составляет 2,5 гектара.

2. Ширина улиц и дорог населенных пунктов в красных линиях определяется проектами планировки территорий населенного пункта с учетом системы улично-дорожной сети, предусмотренной решениями генерального плана населенного пункта и сложившейся застройки.

Минимальная ширина жилых улиц:

* основных жилых улиц – 20-30 м;
* второстепенных жилых улиц – 15-25 м;
* проездов – 5-10 м.

3. Минимальные отступы:

1) в зонах усадебной застройки:

отступ линий регулирования (линий застройки) индивидуальных домов до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов –  
не менее 5 м.

* отступ домов до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 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. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644);
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка– 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего приквартирного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м.

2) минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) в остальных территориальных зонах– не менее 5 м.

3) Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных учреждений – 10 метров, общеобразовательных учреждений - 25 метров.

4) Минимальное расстояние от границ земельного участка лечебного учреждения со стационаром до красной линии – 30 метров*.*

При преобразовании (реконструкции**)** застроенных территорий допускается размещение объектов общественного назначения и домов со встроено-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям.

4. 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.

5. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, 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. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее   
10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Размещение хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территорий публичных пространств.

Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для :

1. одиночных и двойных блоков построек – 15 метров;
2. групп до 8 блоков построек – 25 метров;
3. групп свыше 8 блоков построек – 50 метров.

Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных   
колодцев – 20 м.

Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям – 6 метров.

Требования к ограждению земельных участков:

1. максимальная высота ограждений земельных участков – 1,5 метра;

6. Требования СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» к территории многоквартирной застройки:

1) Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

2) При озеленении придомовой территории жилых зданий необходимо учитывать, что расстояние от стен жилых домов до оси стволов деревьев с кроной диаметром до 5 м должно составлять не менее 5 м. Для деревьев большего размера расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа.

3) По внутридворовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.

4) Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать в соответствии с гигиеническими требованиями к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий.

5) На земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей, должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов.

На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.

6) На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций.

7) На территории жилой застройки должно быть предусмотрено размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадки | Удельные размеры площадок,  кв.м на чел | Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 2,0 | 10-40 |
| Для хозяйственных целей и выгула собак | 0,3 | 20 (для хозяйственных целей)  40 (для выгула собак) |
| *Примечания:*  *1.Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.*  *2. Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.* | | |

## ГЛАВА 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

### Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

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.

2.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.

3.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 действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Копачевское».

4. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО подземных источников водоснабжения:

* + - * 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.

5. Мероприятия на территории второго и третьего поясов ЗСО подземных источников водоснабжения:

1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.
3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
4. 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.

1. 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.

6. Мероприятия на территории второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения:

Кроме мероприятий, указанных в части 6 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.).

7. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

1. на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО первого пояса подземных источников водоснабжения.
2. 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.

8. Мероприятия на территории второго и третьего поясов ЗСО поверхностных источников водоснабжения:

1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
2. 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.
3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. 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.
5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.
6. 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.

9. Мероприятия на территории второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

Кроме мероприятий, указанных в части 9 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.

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;
2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

10. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.
2. 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 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос 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 и прибрежных защитных полос определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом Российской Федерации.

3.В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования муниципального образования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
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.

4.В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями 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, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

### Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередачи на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Требования к режиму СЗЗ установлено СанПин №2.2.1/2.1.1.1200-03 (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция.).

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования муниципального образования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1. на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
   * объектов для проживания людей;
   * коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
   * спортивных сооружений и парков общего пользования;
   * образовательных и детских учреждений;
   * лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
   * предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
   * предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.
2. на территории СЗЗ допускается размещать:

* сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
* пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
* новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

1. санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

5. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимость от ширины зоны:

* до 300 м – 60%;
* до 1000 м – 50%;
* 1000-3000 м – 40%;
* более 3000 м – 20%.

### Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон определяются в соответствии с Правилами установления рыбоохранных зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06 октября 2008 года № 743.

### Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160.
3. Охранные зоны устанавливаются:
4. 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 отклонённом их положении на следующем расстоянии:

а) при проектно номинальном классе напряжения до 1 кВ – 2 метра;

б) при проектно номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;

в) при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;

1. 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 под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);
2. 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;
3. 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 не отклонённом их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.
4. 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:
5. набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
6. 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;
7. 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;
8. размещать свалки;
9. 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).
10. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:
11. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
12. 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);
13. использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).
14. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:
15. строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
16. взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
17. посадка и вырубка деревьев и кустарников;
18. 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);
19. проход плавательных средств, 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;
20. 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);
21. 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).
22. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:
23. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
24. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

### Статья 48. 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:

1. строительство, реконструкция автомобильной дороги, объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;
2. 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 49. 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.

### Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3. Принципиальное содержание указанного режима применительно к территориям, подверженным риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования муниципального образования в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий определяется в составе раздела “Инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций”, подготавливаемых при территориальном планировании.

4. В соответствии со [статьей 67.1](consultantplus://offline/ref=48E9BBAFAF0BC312A7C31555D673C441CB0A819922493E81ADD3D5FEFC3CD9E06519B14B774Cf7O) Водного кодекса РФ 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.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.