

**УТВЕРЖДЕНО**

решением Собрания депутатов

муниципального образования

«Ленский муниципальный район»

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года № \_\_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СОЙГИНСКОЕ»**

**2017 г.**



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО»**

**Заказчик:** Администрация муниципального образования

«Ленский муниципальный район»

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СОЙГИНСКОЕ»**

**Текстовая часть**

**Директор М.Ю. Смолькин**

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

**2017 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ………………………………………………………………………...** | **6** |
| **РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ………………………………………..** | **6** |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.……………………………………………... | 6 |
| Статья 2. Назначение Правил……………………………………………………………………………. | 16 |
| Статья 3. Объекты и субъекты градостроительной деятельности и земельных отношений………... | 17 |
| Статья 4. Состав и структура Правил…………………………………………………………………… | 17 |
| Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение………………………………………….. | 18 |
| Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке……………….. | 19 |
| Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки, в части обеспечения применения Правил………………………………………………………….. | 20 |
| Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки………………... | 20 |
| Статья 9. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку…..………. | 20 |
| **РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ…………………………….** | **22** |
| Статья 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства……………………………………………….................................................................................. | 22 |
| Статья 11. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства…………………………………………………………………………………………………….. | 22 |
| Статья 12. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости…........................................................ | 23 |
| Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства………………………………………………... | 23 |
| Статья 14. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства………………………. | 26 |
| **РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ…....................................................................................................................................................** | **28** |
| Статья 15. Назначение и виды документации по планировке территории…………………………… | 28 |
| Статья 16. Порядок подготовки документации по планировке территории…………………………. | 29 |
| Статья 17. Исключена………………………………………..………………………………………….. | 32 |
| Статья 18. Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности………………………………………... | 32 |
| Статья 19. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, образованных из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности…....................................................................................................................................................... | 33 |
| **РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ........** | **34** |
| Статья 20. Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки.......….......................................................................... | 34 |
| Статья 21. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства……………………… | 36 |
| Статья 22. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории……………………………………………………... | 37 |
| **РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ………………………………………………………...................** | **40** |
| Статья 23. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки………… | 40 |
| Статья 24. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки………………... | 40 |
| **РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ………………………………………………………..................** | **44** |
| Статья 25. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд………………………………………………………………………………………………………………... | 44 |
| Статья 26. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд…………………………………………………………………… | 44 |
| Статья 27. Установление и прекращение публичных сервитутов…………………………………….. | 45 |
| Статья 28. Действие настоящих Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории…………........................................................................................................................... | 46 |
| Статья 29. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил…………………………………………………………………….. | 46 |
| Статья 30. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства……………………………………………………………............................................................... | 48 |
| Статья 31. Ответственность за нарушение настоящих Правил……………………………………….. | 48 |
| **РАЗДЕЛ 7. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА……………………..** | **49** |
| Статья 32. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности……………… | 49 |
| **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.…………..............................** | **50** |
| Статья 33. Виды территориальных зон и порядок их установления………………………………….. | 50 |
| **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ…………………………………………..** | **52** |
| **РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ И ПАРАМЕТРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА……………...…** | **52** |
| Статья 34. Кодировка территориальных зон…………………………………………………………… | 52 |
| Статья 35. Жилые зоны……………………………………………………………………………..….… | 53 |
| Статья 36. Общественно-деловые зоны…………………………………………………………………. | 60 |
| Статья 37. Производственные зоны………………………………………………………………….…. | 64 |
| Статья 38. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры………………………………….…… | 66 |
| Статья 39. Зоны сельскохозяйственного использования………………………………………………. | 69 |
| Статья 40. Зоны рекреационного назначения………………………………………………………...… | 72 |
| Статья 41. Зоны специального назначения………………………………………………………...…… | 73 |
| **РАЗДЕЛ 9. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.................................................................................................................** | **77** |
| Статья 42. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства………………………………………………………………………………………..……………. | 77 |
| Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос……………………………………………………………………………………………………………….. | 78 |
| Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, в том числе на территории санитарных разрывов…………………………………………………………………………………………………………… | 80 |
| Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводком 1% обеспеченности……………………………………………… | 81 |
| Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон………………………………………………..…………….. | 82 |
| Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства………………………….. | 82 |
| Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия………………………………………………. | 84 |
| Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полосы отвода и придорожных полос автомобильных дорог……………….. | 82 |
| Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения…………….. | 86 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сойгинское» (далее-Правила) разработаны в соответствии с техническим заданием на подготовку генерального плана и правил землепользования и застройки муниципального образования «Сойгинское».

Правила подготовлены Обществом с ограниченной ответственностью «Градостроительство» (г. Саранск) в соответствии с муниципальным контрактом от 15декабря 2014 г. № 46.

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

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

В соответствии с частью 1 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, назначение территорий определяется документами территориального планирования, а не градостроительного зонирования.

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

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

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

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

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

**благоустройство территории** – деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования, направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

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

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

**водоохранные зоны** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

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

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания;

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

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

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

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

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

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

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

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

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

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

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

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

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

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

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

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

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

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

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

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

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

**количество этажей -** количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы 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;

**муниципальный земельный контроль** – деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением установленных требований по использованию земель, находящихся в государственной собственности, до их разграничения по уровням собственности, муниципальной собственности, собственности и пользовании граждан и юридических лиц;

**муниципальное образование** - городское или сельское поселение, муниципальный район, городской округ либо внутригородская территория города федерального значения;

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

**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;

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

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

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

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

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

**проект планировки территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов),установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, является основой для разработки проектов межевания территорий;

**проект межевания территории** - вид документации по планировке территории, подготавливаемой 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;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая 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;

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

**публичные слушания** - форма реализации прав граждан, проживающих на территории поселения, на осуществление местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения и других общественно значимых вопросов;

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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;

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

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

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

**хозяйственная постройка** – строение, которое по отношению к основному зданию имеет второстепенное значение на земельном участке. Хозпостройки 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;

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

**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.

**Статья 2. Назначение Правил**

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

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

2. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

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

2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;

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

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

3. Настоящие Правила применяются при:

- предоставлению земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- подготовке проектов планировки и проектов межевания территорий;

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

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

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

- обеспечении открытости и доступности информации о землепользовании и застройке, а также участия населения МО «Сойгинское» в принятии решений по этим вопросам;

- внесении изменений в настоящие Правила;

- иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

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

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

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

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

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

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

**Статья 4. Состав и структура Правил**

1. Настоящие Правила включают в себя:

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

2) карты градостроительного зонирования (часть II);

3) градостроительные регламенты (часть III).

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

1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
3. о подготовке документации по планировке территории;
4. о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
6. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.
7. Карты градостроительного зонирования выполнены в М 1:50 000 и М 1:10 000.
8. Градостроительный регламент использования территорий применительно к различным территориальным зонам, выделенным на Картах градостроительного зонирования, включает:

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

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

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

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

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом МО «Сойгинское»;

4) видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

6) планируемых изменений границ земель различных категорий;

7) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

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

3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включённых 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 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.

4. 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.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Архангельской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным [регламентом](consultantplus://offline/ref=13B8C6BCCCB389C2B451D66F9D428F985FD992DA13ACAEBEE38EC0A1083A9D83030068BB54ED3A6AS0P1I), положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным [законодательством](consultantplus://offline/ref=13B8C6BCCCB389C2B451D66F9D428F985FD992DA13ACAEBEE38EC0A108S3PAI), [законодательством](consultantplus://offline/ref=13B8C6BCCCB389C2B451D66F9D428F985FD992DB11ADAEBEE38EC0A108S3PAI) об особо охраняемых природных территориях.

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

7. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в пункте 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

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

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

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;

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

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном объеме в администрации МО «Сойгинское».

3. Сведения о настоящих Правилах, а также внесения в них изменений, в соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации, включаются в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности МО «Ленский муниципальный район».

4. Утвержденные Правила размещаются в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

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

Полномочия главы, администрации и Собрания депутатов МО «Ленский муниципальный район» в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Уставом Архангельской области, законами Архангельской области, Уставом МО «Ленский муниципальный район», Уставом МО «Сойгинское».

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

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО «Сойгинское» (далее - Комиссия) создаётся в целях подготовки предложений по проекту Правил землепользования и застройки МО «Сойгинское».

2. Состав и положение о Комиссии устанавливается нормативно-правовым актом МО «Сойгинское».

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

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

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

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

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

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

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

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

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) исключен.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

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

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

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Архангельской области и/или МО «Сойгинское», 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. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

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

4. Обосновывающие материалы включают:

1) графические материалы:

- схему планировочной организации земельного участка объекта капитального строительства;

- схемы функционального зонирования (планов) этажей;

- схемы фасадов;

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

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

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

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

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 21 настоящих Правил.

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

7. На основании указанных в [пункте](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1217) 3 настоящей статьи рекомендаций глава МО «Ленский муниципальный район» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО «Сойгинское» в сети «Интернет».

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

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

Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

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

5. Идентификационные сведения и материалы о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 3 статьи 13 настоящих Правил.

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

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

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

7. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в соответствии со статьей 21 настоящих Правил, с учетом положений, предусмотренных [статьей 39](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1206) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

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

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

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

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

3. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территорий:

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.

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

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

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

**Статья 16. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории МО «Сойгинское»осуществляется на основании генерального плана МО «Сойгинское», настоящих Правил застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, МО «Ленский муниципальный район» и/или МО «Сойгинское», 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 МО «Ленский муниципальный район», МО «Сойгинское».

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

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

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

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

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

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

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

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

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;

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

7) иные сведения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. 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.

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории определяется Уставом МО «Ленский муниципальный район» и Положением о публичных слушаниях в МО «Ленский муниципальный район», статьей 22 настоящих Правил.

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

11. Глава МО «Ленский муниципальный район» с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний в течение десяти дней принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

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

13. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию МО «Ленский муниципальный район» с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 2 - 14 настоящей статьи, не требуется. Администрация МО «Ленский муниципальный район» в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

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

**Статья 17. Исключена (решением Собрания депутатов**

**МО «Ленский муниципальный район» от 19 декабря 2018 № \_\_\_ - н).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Статья 20. Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Архангельской области о градостроительной деятельности, Положением о публичных слушаниях в МО «Ленский муниципальный район», настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с целью:

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

- информирования общественности и обеспечения прав участия граждан в принятии решений администрацией МО «Ленский муниципальный район» по вопросам землепользования и застройки.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Сойгинское» проводятся в следующих случаях:

- по проекту Правил;

- по проектам планировки территории;

- по проектам межевания территории;

- по проектам правил благоустройства территорий;

- по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- реконструкции объектов капитального строительства;

- по проектам, предусматривающим один из указанных утвержденных документов.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. По результатам общественных обсуждений или публичных слушаний готовятся заключения, которые направляются главе МО «Ленский муниципальный район».

7. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО «Ленский муниципальный район» в сети «Интернет».

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

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

1. Проект решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и Проект решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежат рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Архангельской области о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или публичные слушания по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся с участием граждан, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 39](consultantplus://offline/ref=406957378426ED95399C961C8D9E05030DC493E0EAC3D3242E1C95CD084818764CFC9C2C6EE6Y2i8N) Градостроительного кодекса РФ, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

5. Сроки и порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установлены в статье 20 настоящих Правил.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации МО «Сойгинское» и Администрации МО «Ленский муниципальный район» в сети «Интернет».

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

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном [статьями 5.1](consultantplus://offline/ref=13A532BB401FAAADFDF1AC5B05BEFAD8029D252C330F5755968448AC07D820163A8B308774D83EV2H) и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

3. Общественные обсуждения или публичные слушания организует администрация МО «Ленский муниципальный район».

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

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

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

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

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

4. В оповещении о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний указываются:

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

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

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

6. Сроки и порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории установлены в статье 20 настоящих Правил.

7. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию МО «Ленский муниципальный район» свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

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

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

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

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

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

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1020) и [32](http://www.consultant.ru/popular/gskrf/15_5.html#p1053) Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 24 настоящих Правил.

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

1) несоответствие Правил генеральному плану МО «Сойгинское», схеме территориального планирования МО «Ленский муниципальный район», возникшее в результате внесения в такой генеральный план МО «Сойгинское» или схему территориального планирования МО «Ленский муниципальный район» изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

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

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

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

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

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

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

Внесение предложений физических и юридических лиц в правила землепользования и застройки МО «Сойгинское» осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами МО «Сойгинское».

1.1. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с [частью 3.1 статьи 31](consultantplus://offline/ref=656EA65C85DB81EB9AC88BAD79D9336F21C2E60808E5CBC2EE068CD53E44715E899629AD6DF4eAz6N) Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе МО «Ленский муниципальный район» требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

1.2. В случае, предусмотренном [частью 1.1](consultantplus://offline/ref=BFDFA3F3657BEFE6EC14C6541276462A26E6DB5D8200C18B9FB2C7806F7257654A381212B41Dy9E3O) настоящей статьи, глава МО «Ленский муниципальный район» обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в [части 1.1](consultantplus://offline/ref=BFDFA3F3657BEFE6EC14C6541276462A26E6DB5D8200C18B9FB2C7806F7257654A381212B41Dy9E3O) настоящей статьи требования.

1.3. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных [пунктами](consultantplus://offline/ref=CA470F2326D1F534240D9F896CD84892EF3CCAFC0F9933C3F5B2DFAE5484440BBD57D88D9ECCe7LDJ) 3 - [5 части 2](consultantplus://offline/ref=CA470F2326D1F534240D9F896CD84892EF3CCAFC0F9933C3F5B2DFAE5484440BBD57D88D9ECCe7L3J) статьи 23 Правил и [частью 1.1](consultantplus://offline/ref=CA470F2326D1F534240D9F896CD84892EF3CCAFC0F9933C3F5B2DFAE5484440BBD57D88E99CDe7LDJ) настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного [частью](consultantplus://offline/ref=CA470F2326D1F534240D9F896CD84892EF3CCAFC0F9933C3F5B2DFAE5484440BBD57D88E9AC97E66eAL9J) 2 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе МО «Ленский муниципальный район».

2.1. Проект о внесении изменений в Правила, предусматривающих приведение данных Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

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

4. Глава МО «Ленский муниципальный район» после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в [пункте 1.1 части 2](consultantplus://offline/ref=A2C82DBA453F99FAE34384FB2E240A10BE7E8AFFA9FE8070BC43F9B6A1FC6EED2324240B3A4BA0g5J) статьи 23 Правил, обязан принять решение о внесении изменений в Правила. Предписание, указанное в [пункте 1.1 части 2](consultantplus://offline/ref=A2C82DBA453F99FAE34384FB2E240A10BE7E8AFFA9FE8070BC43F9B6A1FC6EED2324240B3A4BA0g5J) статьи 23 Правил, может быть обжаловано главой МО «Ленский муниципальный район» в суд.

5. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](consultantplus://offline/ref=5FA56775DE7EFBA27C5F99FBBE9B4F5FEDD3F8895A9C72E93301F969BA52A7F7FE0F207326D5W8g2J) Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в Правила изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](consultantplus://offline/ref=5FA56775DE7EFBA27C5F99FBBE9B4F5FEDD3F8895A9C72E93301F969BA52A7F7FE0F207326D5W8g2J) Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

6. В случаях, предусмотренных [пунктами 3](consultantplus://offline/ref=098955EDD98FC594B480E46969E241A91B5D373DA78EF4D17BF8CFDE66F4499ABD1605B0412As9g4J) - [5 части 2](consultantplus://offline/ref=098955EDD98FC594B480E46969E241A91B5D373DA78EF4D17BF8CFDE66F4499ABD1605B0412As9gAJ) статьи 23 Правил, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе МО «Ленский муниципальный район» требование о внесении изменений в Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

7. В случае поступления требования, предусмотренного [частью](#Par0) 6 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3](consultantplus://offline/ref=098955EDD98FC594B480E46969E241A91B5D373DA78EF4D17BF8CFDE66F4499ABD1605B0412As9g4J) - [5 части 2](consultantplus://offline/ref=098955EDD98FC594B480E46969E241A91B5D373DA78EF4D17BF8CFDE66F4499ABD1605B0412As9gAJ) статьи 23 Правил оснований для внесения изменений в Правила глава МО «Ленский муниципальный район» обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила.

8. Срок внесения изменений в утвержденные Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [частью](consultantplus://offline/ref=DD669DB74C7FD2A4D08367363D2C553067BA38D6F343212196FCB87842D94D95A3BBC6E455CB3Fg5J) 6 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3](consultantplus://offline/ref=DD669DB74C7FD2A4D08367363D2C553067BA38D6F343212196FCB87842D94D95A3BBC6E455C83Fg2J) - [5 части 2](consultantplus://offline/ref=DD669DB74C7FD2A4D08367363D2C553067BA38D6F343212196FCB87842D94D95A3BBC6E455C83FgCJ) статьи 23 Правил оснований для внесения изменений в Правила.

9. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте Администрации МО «Сойгинское» и Администрации МО «Ленский муниципальный район»в сети «Интернет».

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

**Статья 25. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных или муниципальных нужд**

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

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

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

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

**Статья 26. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных или муниципальных нужд**

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

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

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

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

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

**Статья 27. Установление и прекращение публичных сервитутов**

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

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

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

Инициаторы установления публичного сервитута обращаются в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района с ходатайством на имя главы МО «Ленский муниципальный район».

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

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

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

8) свободного доступа к береговой полосе.

6. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

8. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления главы МО «Ленский муниципальный район» об отмене сервитута.

Срочный публичный сервитут прекращается в связи с истечением срока, на который он был установлен.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Реконструкция указанных в [части 5](#Par0) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. В случае, если использование указанных в [части](#Par0) 5 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

**РАЗДЕЛ 7. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

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

1. Целью ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

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

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

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

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрацией МО «Ленский муниципальный район» направляются соответствующие сведения, копии документов и материалов, установленных статьей 56 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

**ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

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

1. Зонирование территории МО «Сойгинское» выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральным планом МО «Сойгинское», Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 г. № 19 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения», действующими нормативами градостроительного проектирования Архангельской области.
2. В основе градостроительного зонирования принято разделение территории на территориальные зоны:
   1. жилые;
   2. общественно-деловые;
   3. производственные;
   4. инженерной и транспортной инфраструктур;
   5. сельскохозяйственного использования;
   6. рекреационного назначения;
   7. специального назначения.

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

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

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

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**РАЗДЕЛ 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ И ПАРАМЕТРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 34. Кодировка территориальных зон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды территориальных зон в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации** | **Кодировка** | **Состав территориальных зон в Правилах** |
| **Жилые зоны** | **Ж-1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| **Ж-2** | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами |
| **Общественно-деловые зоны** | **О** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| **Производственные зоны** | **П-1** | Производственная зона |
| **П-2** | Коммунально-складская зона |
| **Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры** | **И** | Зона инженерной инфраструктуры |
| **Т** | Зона транспортной инфраструктуры |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | **Сх-1** | Зона сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища) |
| **Сх-2** | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| **Зоны рекреационного назначения** | **Р** | Зеленые насаждения общего пользования |
| **Зоны специального назначения** | **Сп-1** | Зона, связанная с захоронениями |
| **Сп-2** | Зона размещения отходов |
| **Сп-3** | Зона защитных насаждений |

**Статья 35. Жилые зоны**

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

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

В состав жилых зон включаются:

- зона застройки индивидуальными жилыми домам (Ж-1);

- зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

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

**Статья 35.1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)**

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

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

* + - 1. Для индивидуального жилищного строительства (усадебная застройка).
      2. Блокированная жилая застройка: с приквартирными участками.
      3. Для ведения личного подсобного хозяйства: ведение личного подсобного хозяйства с правом возведения индивидуального жилого дома.
      4. Дошкольное, начальное и среднее общее образование: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы.
      5. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: пункты первой медицинской помощи.
      6. Обеспечение внутреннего правопорядка: опорные пункты охраны общественного порядка.

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

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

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

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

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

Коммунальное обслуживание.

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

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

Автомобильный транспорт: парковки объектов общественного назначения.

**Предельные размеры земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Минимальная площадь земельного участка для:
   1. размещения индивидуального жилищного строительства (усадебной застройки) – 500 м2;
   2. размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 500 м2 на каждую блок-секцию.
   3. размещения блокированного жилого дома (без площади застройки) – 100 м2;
   4. размещения личного подсобного хозяйства с правом возведения индивидуального жилого дома – 500 м2.

д) для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

1. Максимальная площадь земельного участка:

а) размещения индивидуального жилищного строительства (усадебной застройки) – 2500 м2;

б) размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 1000 м2 на каждую блок-секцию.

в) размещения личного подсобного хозяйства с правом возведения индивидуального жилого дома – 2500 м2.

г) для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

3) Максимальный процент застройки для основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – 30%.

Для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки – не устанавливается.

4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

5) Максимальная площадь объектов розничной торговли – 50 кв. м. торговой площади. Предельные размеры земельных участков от 500 кв. м до 2500 кв. м.

6) Минимальная высота индивидуальных жилых домов и иных объектов капитального строительства, размещаемых в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – 5 метров в коньке кровли.

7) Максимальная высота:

1. индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – 15 метров в коньке кровли;
2. хозяйственных построек, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши.

8) Максимальная этажность индивидуальных жилых домов и иных объектов капитального строительства, размещаемых в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – 3 надземных этажа.

9) Размещение хозяйственных построек, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производится вне зон видимости с территорий публичных пространств.

10) Предельные параметры помещений общественного назначения, в составе помещений индивидуального жилого дома: общая площадь помещений – до 50 кв. м;

11) Минимальные отступы в зонах индивидуальной (усадебной) застройки:

1. 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.
2. отступ домов до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
3. отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка – 4 м;
4. отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего приквартирного участка – 1 м;
5. отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 4 м;
6. отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 2 м;
7. отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м;
8. минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
9. отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

12) Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га, в том числе:

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

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

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

13) Требования к ограждению земельных участков: максимальная высота ограждений земельных участков – 2,0 метра.

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

15) 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.

16) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 35.2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)**

Выделяется для размещения для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих малоэтажных многоквартирных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

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

1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка: малоэтажные многоквартирные жилые дома.
2. Блокированная жилая застройка: без приквартирных участков.
3. Дошкольное, начальное и среднее общее образование: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы.
4. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание: пункты первой медицинской помощи.
5. Обеспечение внутреннего правопорядка: опорные пункты охраны общественного порядка.

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

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

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

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

1. Коммунальное обслуживание.
2. Отдых (рекреация): детские игровые площадки, площадки для отдыха, открытые спортивно-физкультурные сооружения, иное благоустройство территории.

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

Автомобильный транспорт: парковки объектов общественного назначения.

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

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков - не устанавливаются.
2. Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) объектов капитального строительства– 4 м. От иных границ не устанавливается.
3. Максимальная этажность объектов капитального строительства – 3 надземных этажа.
4. Максимальная высота объектов капитального строительства – 20 метров в коньке кровли.
5. Максимальная торговая площадь объектов розничной торговли – до 300 м2. Предельные размеры земельных участков не устанавливаются.
6. Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:
7. объектов общественного питания – из расчёта до 50 посадочных мест.
8. объектов розничной торговли – 150 м2 торговой площади.
9. Минимальный процент озелененной территории жилого квартала (микрорайона) – 30%.
10. Максимальный процент застройки для основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – 40%. Для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не устанавливается.
11. Коэффициент застройки – 0,2.
12. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 18 м; 4 этажа – не менее 20 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.

Требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» на 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;
6. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели;
7. 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;
8. 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.* | | |

1. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
2. Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах - 10 м;
3. 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.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 36. Общественно-деловые зоны (О)**

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

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

**Статья 36.1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О)**

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения административных, общественных, коммерческих и иных учреждений.

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

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

общественное управление;

религиозное использование: культовые здания, часовни;

ветеринарное обслуживание: ветлечебницы;

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

здравоохранение: амбулаторно-поликлинические учреждения, фельдшерско-акушерские пункты;

социальное обслуживание;

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

коммунальное обслуживание: за исключением гаражей.

1. Предпринимательство, в том числе:

деловое управление: офисы, конторы организаций различных форм собственности;

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

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

гостиничное обслуживание: гостиницы и иные объекты временного проживания;

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

развлечения: дискотеки и танцевальные площадки, аттракционы и игровые площадки;

рынки;

1. Производственная деятельность: пекарни - предприятия V класса опасности.
2. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны;

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

1. Бытовое обслуживание: общественные туалеты;
2. Коммунальное обслуживание: жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы, гаражи.
3. Обслуживание автотранспорта: АЗС, СТО, автомойки, автосалоны.
4. Магазины: временные павильоны розничной торговли.

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

1. Коммунальное обслуживание.
2. Общее пользование территории: благоустройство земельных участков объектов капитального строительства, в том числе озеленение, размещение малых архитектурных форм благоустройства, парковок для автотранспорта посетителей и обслуживающего персонала, организация хозяйственной зоны.

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

* + 1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общественно-деловой зоны приведены в Таблице.
    2. Для иных объектов капитального строительства предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков, в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны – не устанавливаются.

3. Объекты капитального строительства следует размещать с отступом, указанные в нижеприведенной Таблице.

4. Предельная высота зданий, строений сооружений общественно-деловых зон до 20 м.

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

6. Процент застройки территории объектов капитального строительства- не более 60 %.

7. Предельное количество этажей объектов капитального строительства – не устанавливается.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общественно-деловой зоны (О)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Размеры и параметры | Единица измерения | Общественное управление | Религиозное использование | Ветеринарное обслуживание | Бытовое обслуживание | Здравоохранение | Детские дошкольные учреждения | Школы общеобразовательные | Культурное развитие | Коммунальное обслуживание | Деловое управление | Банковская и страховая деятельность | Общественное питание | Гостиничное обслуживание | Магазины | Развлечения | Рынки |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| Предельные размеры земельных участков | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| минимальная площадь | кв.м | 200 | Не устанавливается | 1000 | 1000 | 500 | 5000 | 6000 | 1000 | 1000 | 200 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 | 1000 |
| максимальная площадь | кв.м | 4500 | 2000 | 2000 | 2000 | 10000 | 30000 | 5000 | 2000 | 4500 | 2000 | 2500 | 2500 | 4000 | 5000 | 5000 |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы (от красной линии) участка | м | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 10 | 15 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | Не устанавливается | 4 |
| минимальный отступ зданий, строений, сооружений от иных границы участка | м | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | Не устанавливается | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

**Статья 37. Производственные зоны**

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

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

В состав производственных зон входят:

- производственная зона (П-1);

- коммунально-складская зона (П-2).

**Статья 37.1. Производственная зона (П-1)**

Производственная зона установлена для размещения производственных объектов IV-V класса опасности, определенного в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

1. Производственная деятельность: производственные предприятия IV-V класса опасности.
2. Обслуживание автотранспорта: объекты технического обслуживания грузового и легкового автотранспорта, АЗС, мойки автомобилей.
3. Обеспечение внутреннего правопорядка: объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

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

1. Спорт: спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа.
2. Коммунальное обслуживание: антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

1. Коммунальное обслуживание: размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений.
2. Здравоохранение: пункты оказания первой медицинской помощи, травмпункты, аптеки.
3. Общественное питание: кафе, столовые, закусочные.
4. Гостиничное обслуживание: гостиницы.
5. Общее пользование территории: благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.
6. Магазины: временные павильоны розничной торговли.

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков для объектов капитального строительства данной территориальной зоны, минимальные отступы от границ земельных участков, в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельные этажность и высота зданий, строений сооружений для данной зоны не устанавливаются.
2. Процент застройки территории - не более 80 %.
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 37.2. Коммунально-складская зона (П-2)**

Коммунально-складская зона устанавливается для размещения объектов складского назначения IV-V класса опасности, определенного в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

1. Склады: оптовые, производственные, базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий IV-V класса опасности;

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

Не установлены.

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

1. Коммунальное обслуживание: площадки для сбора мусора, технологические площадки, объекты инженерно-технического обеспечения для разрешенных объектов.
2. Автомобильный транспорт: временные парковки автотранспорта.

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

* 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков для данной территориальной зоны не устанавливаются.
  2. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка - 4 м. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от боковой границы участка и от задней границы участка не устанавливаются.
  3. Процент застройки территории - не более 80%.
  4. Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.
  5. Параметры производственных территорий должны подчиняться градостроительным условиям территорий муниципального образования по экологической безопасности, величине и интенсивности использования территорий.
  6. Высота и этажность зданий, строений сооружений зон производственного использования не устанавливается.
  7. Производственная зона, занимаемая площадками производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 80 % общей территории производственной зоны.
  8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 38. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и линейных объектов.

В состав зон инженерной и транспортной инфраструктуры включаются:

- зона инженерной инфраструктуры (И);

- зона транспортной инфраструктуры (Т).

**Статья 38.1. Зона инженерной инфраструктуры (И)**

Зона инженерной инфраструктуры выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры: водозаборных и водоочистных объектов, объектов электро-, теплоснабжения и газоснабжения, инженерных сетей и сооружений.

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

1. Коммунальное обслуживание: объекты капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг); объекты гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений).
2. Обеспечение внутреннего правопорядка: защитные сооружения гражданской обороны.

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

Не установлены.

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

1. Коммунальное обслуживание: размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений.
2. Общее пользование территории: благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не устанавливаются.
2. Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка - 4 м. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от боковой границы участка и от задней границы участка не устанавливаются.
3. Процент застройки территории - не более 60%.
4. Высота и этажность зданий, строений сооружений зон производственного использования не устанавливается.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне И и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 38.2. Зона транспортной инфраструктуры (Т)**

Зоны транспортной инфраструктуры установлены как для система линейных объектов и площадных объектов, включающих территории и/или земельные участки внешних автомобильных дорог, улично-дорожной сети населенных пунктов, территории автотранспортных предприятий, земельные участки объектов автосервиса, территории длительного и кратковременного хранения автотранспорта).

В состав зон транспортной инфраструктуры входят:

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

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

1. Коммунальное обслуживание: размещение сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров.
2. Обслуживание автотранспорта: АЗС, СТО.

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

1. Предпринимательство: объекты придорожного сервиса.
2. Коммунальное обслуживание: линейные объекты инженерной (коммунальной) инфраструктуры (линии связи, линии электропередачи).

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

1. Коммунальное обслуживание: размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений.
2. Общее пользование территории: благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей объектов придорожного сервиса; декоративные зеленые насаждения; малые формы благоустройства; подпорные стенки, парапеты, ограждения, заборы и т.п.
3. Автомобильный транспорт: сооружения, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания.
4. Бытовое обслуживание: объекты санитарной уборки, общественные туалеты.

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков для данной территориальной зоны не устанавливаются.

Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка - 4 м. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от боковой границы участка и от задней границы участка не устанавливаются.

Максимальный процент застройки территории - не устанавливается.

Высота и этажность зданий, строений сооружений зон производственного использования не устанавливается.

Ширина улиц и дорог в населённых пунктах 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.

В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил застройки.

**Статья 39. Зоны сельскохозяйственного использования**

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

В состав зон сельскохозяйственного использования входят:

- зона сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища) (Сх-1);

- зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх-2).

**Статья 39.1. Зона сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища) (Сх-1)**

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

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

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

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

Не установлены

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

Обеспечение сельскохозяйственного производства: размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости.

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках.

Автомобильный транспорт: устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием.

**Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для всех объектов капитального строительства территориальной зоны СХ-1:**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков для данной территориальной зоны; минимальные отступы от границ земельных участков, в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельные этажность и высота зданий, строений и сооружений; максимальный процент застройки для данной зоны не устанавливаются.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 39.2. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

**(Сх-2)**

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

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

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

1. Сельскохозяйственное использование.

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

Не установлены

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

1. Магазины, временные объекты торговли в границах населенных пунктов.
2. Обеспечение сельскохозяйственного производства: размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости.
3. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.
4. Автомобильный транспорт: устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;
5. Общее пользование территории: благоустройство территории.

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

* + 1. Минимальные размеры земельных участков:

- для ведения огородничества, животноводства - 0,02 га;

- для ведения садоводства – 0,04 га;

- для дачного строительства – 0,06 га;

- крестьянского (фермерского) хозяйства - в размере земельной доли, установленной органами муниципального образования при приватизации сельскохозяйственных организаций.

* + 1. Максимальные размеры земельных участков:

- для ведения огородничества, садоводства, животноводства, дачного строительства – 0,2 га;

- крестьянского (фермерского) хозяйства – 50 га.

* + 1. 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. Для иных объектов капитального строительства предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются.
    3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений и процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются.
    4. Предельные этажность и высота зданий, строений и сооружений для данной зоны - не устанавливаются.
    5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сх-1 и Сх-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 40. Зоны рекреационного назначения (Р)**

Зоны рекреационного назначения предназначены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

В состав зон рекреационного назначения входят территории зеленых насаждений общего пользования. В состав рекреационных зон могут включаться территории муниципального образования, занятые лесами, скверами, парками, садами, пляжами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В рекреационных зонах не допускается размещение промышленных и складских объектов, дачное строительство, размещение жилых и коммунальных объектов, не связанных с объектами, расположенными в указанной зоне.

В состав зон рекреационного назначения входят зеленые насаждения общего пользования.

**Статья 40.1 Зеленые насаждения общего пользования (Р)**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования зоны кратковременного отдыха и проведения досуга населения и размещением временных объектов обслуживания населения на озелененной территории общего пользования.

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

1. Отдых (рекреация): спорт, природно-познавательный туризм*.*

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

Не установлены

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

1. Общее пользование территории: благоустройство территории.

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

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков для данной территориальной зоны, минимальные отступы от границ земельных участков, в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельные высота и этажность и процент застройки в границах земельного участка для данной зоны не устанавливаются.

2. На территории рекреационных зон не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 41. Зоны специального назначения**

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

В состав зон специального назначения входят:

- зона, связанная с захоронениями (Сп-1);

- зона размещения отходов (Сп-2);

- зона защитных насаждений (Сп-3).

**Статья 41.1. Зона, связанная с захоронениями (СП-1)**

Зона, связанная с захоронениями предназначена для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

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

Ритуальная деятельность.

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

Не установлены

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

1. Коммунальное обслуживание: размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды.
2. Общее пользование территории: благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.
3. Автомобильный транспорт: размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей.

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

1. Порядок использования территории определяется с учётом требований технических регламентов.
2. Предельные размеры земельных участков для кладбищ традиционного захоронения – из расчёта 0,16 га на 1 тыс. чел;
3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков для данной территориальной зоны, минимальные отступы от границ земельных участков, в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельные этажность и высота зданий, строений и сооружений, максимальный процент застройки для данной зоны не устанавливаются.
4. Минимальные расстояния до красной линии от границы кладбища - 10 метров;
5. Минимальные расстояния от мест погребения и до границ участков или зданий учреждений и предприятий обслуживания:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания** | **Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, м** | | | |
| **до красной линии** | | **до стен жилых зданий** | **до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений** |
| **в городских округах и городских поселениях** | **в сельских поселениях** |
| Кладбища традиционного захоронения площадью, га: |  |  |  |  |
| менее 20 | 6 | 6 | 300 | 500 |

1. Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии со СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция).

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%.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сп-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 41.2. Зона размещения отходов (Сп-2)**

Зона размещения отходов предназначена для размещения отходов ТБО.

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

1. Специальная: захоронение отходов.

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

Не установлены

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

Не установлены

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков, в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельные этажность и высота зданий, строений и сооружений, предельные этажность и высота зданий, строений и сооружений и процент застройки в границах земельного участка для данной зоны не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сп-2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**Статья 41.3. Зона защитных насаждений (Сп-3)**

Зона защитных насаждений предназначена для обеспечения экологической безопасности населения при эксплуатации производственных объектов.

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

1. Общее пользование территории: зеленные насаждения.

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

Не установлены

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

Не установлены

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

* + 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков, в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, высота и этажность объектов капитального строительства и процент застройки в границах земельного участка для данной зоны не устанавливаются.
    2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зонах Сп-3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 42-50 настоящих Правил.

**РАЗДЕЛ 9. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 42. Ограничения на использование 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 43. 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 устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.
3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования, запрещается:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

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

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](consultantplus://offline/ref=8950D0E4D3312E792E6A9DCAB466E7AB487D7C563AFB5543A0771889F162CD2221A53F8Do7TDL) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 «О недрах»).

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

6. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

7. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в [пункте 1 части 5](#Par942) настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

**Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, в том числе на территории санитарных разрывов**

1. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона.
2. Организация санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
3. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса опасности - 1000 м;

- промышленные объекты и производства второго класса опасности- 500 м;

- промышленные объекты и производства третьего класса опасности - 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса опасности - 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса опасности - 50 м.

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.
3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, 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, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

1. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.
2. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 4-7 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

**Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводком 1% обеспеченности**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных затоплению 1%-ым паводком, устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при затоплении 1%-ым паводком.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных затоплению 1%-ым паводком, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, СНиП 2.06.15-85 Инженерная защита территории от затопления и подтопления, СНиП 2.01.15-80 Инженерная защита территории, зданий и сооружений от опасных геологических процессов в области защиты населения и территорий от затопления 1%-ым паводком.

3. Без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории разрешается использование территории в рекреационных целях.

4. Принципиальное содержание указанного режима применительно к территориям подверженным затоплению 1%-ым паводком определено в генеральном плане МО «Сойгинское».

**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 Российской Федерации 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 неотклонённом 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 неотклонённом 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 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 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полосы отвода и придорожных полос автомобильных дорог**

1. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с Федеральным законом 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".
2. В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом, запрещаются:
   1. выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;
   2. размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;
   3. распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;
   4. выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;
   5. установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;
   6. установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.
3. В границах придорожных полос при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги допускаются:
   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 50. 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.

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

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

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно - защитной полосой.

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

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

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

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

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

а) для водотоков:

вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

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

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

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

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

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

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

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

от водонапорных башен - не менее 10 м;

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

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

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

1. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО подземных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:
   * + - 1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
         2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
         3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.
         4. 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.
         5. 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.
2. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:
3. на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО первого пояса подземных источников водоснабжения.
4. 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.