

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СИЙСКОЕ»**

**ПИНЕЖСКОГО РАЙОНА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**375-166/12**

**Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования «СИЙСКОЕ»**

**С ИЗМЕНЕНИЯМИ И ДОПОЛНЕНИЯМИ ПО ЗАМЕЧАНИЯМ**

**АДМИНИСТРАЦИИ МО «СИЙСКОЕ» ПИНЕЖСКОГО РАЙОНА**

**АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**(утверждены решением Собрания депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район» от 16 ноября 2018 года № 236)**

**Санкт-Петербург – Архангельск**

**2015**



**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «СИЙСКОЕ»**

**ПИНЕЖСКОГО РАЙОНА АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**375-166/12**

**Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования «СИЙСКОЕ»**

**С ИЗМЕНЕНИЯМИ И ДОПОЛНЕНИЯМИ ПО ЗАМЕЧАНИЯМ**

**АДМИНИСТРАЦИИ МО «СИЙСКОЕ» ПИНЕЖСКОГО РАЙОНА**

**АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Президент**

**ООО «Институт строительных проектов» Смирнова С.А.**

**Главный инженер проекта Смирнов А.Д.**

**Санкт-Петербург – Архангельск**

**2015**

Содержание

[Введение 6](#_Toc438561029)

[Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сийское» 11](#_Toc438561030)

[Часть I 11](#_Toc438561031)

[Порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Сийское» 11](#_Toc438561032)

[Глава 1.Общие положения 11](#_Toc438561033)

[1.1.Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 11](#_Toc438561034)

[1.2.Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Сийское» 24](#_Toc438561035)

[1.3. Порядок использования и застройки территории муниципального образования «Сийское», установленный Правилами 25](#_Toc438561036)

[1.4. Градостроительное зонирование территории муниципального образования «Сийское» 27](#_Toc438561037)

[1.5. Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов 28](#_Toc438561038)

[1.6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам 29](#_Toc438561039)

[1.7. Правила использования и застройки территорий МО «Сийское», на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 31](#_Toc438561040)

[1.8. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования 31](#_Toc438561041)

[1.9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 33](#_Toc438561042)

[1.10. Ответственность за нарушение Правил 33](#_Toc438561043)

[Глава 2. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Поселения в области землепользования и застройки 33](#_Toc438561044)

[2.1. Комиссия по правилам землепользования и застройки муниципального образования «Сийское» 34](#_Toc438561045)

[Глава 3. Планировка территории сельского поселения 35](#_Toc438561046)

[3.1. Общие положения о документации по планировке территории муниципального образования «Сийское» 35](#_Toc438561047)

[3.2. Порядок подготовки документации по планировке территории МО «Сийское» 39](#_Toc438561048)

[Глава 4. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Сийское» 45](#_Toc438561049)

[4.1. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 45](#_Toc438561050)

[4.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 46](#_Toc438561051)

[Глава 5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Сийское» 48](#_Toc438561052)

[5.1. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации 48](#_Toc438561053)

[5.2. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 49](#_Toc438561054)

[5.3. Подготовка проектной документации 51](#_Toc438561055)

[5.4. Выдача разрешения на строительство 53](#_Toc438561056)

[5.5. Контроль и надзор в процессе строительства 54](#_Toc438561057)

[5.6. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 56](#_Toc438561058)

[Глава 6. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности 56](#_Toc438561059)

[Глава 7. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сийское» 61](#_Toc438561060)

[Глава 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки муниципального образования «Сийское» 63](#_Toc438561061)

[8.1. Формирование градостроительных условий (требований) при предоставлении земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления муниципального образования «Сийское» 63](#_Toc438561062)

[8.2. Установление публичных сервитутов 64](#_Toc438561063)

[8.3. Правовое обеспечение использования земельных участков, необходимых для муниципальных нужд 65](#_Toc438561064)

[8.4. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности 67](#_Toc438561065)

[3. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. В информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрацией Поселения направляются соответствующие сведения, копии документов и материалов, установленных статьей 56 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. 68](#_Toc438561066)

[Часть II 69](#_Toc438561067)

[Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское» 69](#_Toc438561068)

[Глава 9. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское» 69](#_Toc438561069)

[9.1.Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское» в части границ территориальных зон 69](#_Toc438561070)

[9.2. Перечень территориальных зон на карте (картах) градостроительного зонирования территории Поселения 69](#_Toc438561071)

[9.3.Описание границ территориальных зон 71](#_Toc438561072)

[Глава 10. Карты градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское» в части границ зон с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требованиям 71](#_Toc438561073)

[10.1. Карта границ зон с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требованиям 71](#_Toc438561074)

[10.2. Перечень зон с особыми условиями использования территорий 72](#_Toc438561075)

[10.3. Описание границ зон с особыми условиями использования территорий 73](#_Toc438561076)

[10.3.1.Зоны санитарной охраны водозабора поверхностных вод 73](#_Toc438561077)

[10.3.2.Зоны охраны водных объектов 73](#_Toc438561078)

[10.3.3. Зоны залегания месторождений полезных ископаемых 73](#_Toc438561079)

[10.3.4. Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов 74](#_Toc438561080)

[10.3.5. Санитарные разрывы и охранные зоны от линейных техногенных объектов 74](#_Toc438561081)

[10.3.6. Береговые полосы водных объектов 74](#_Toc438561082)

[10.3.7. Особо охраняемые природные территории 74](#_Toc438561083)

[10.3.8. Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера 74](#_Toc438561084)

[Часть III 76](#_Toc438561085)

[Градостроительные регламенты муниципального образования «Сийское» 76](#_Toc438561086)

[Глава 11. Общие положения градостроительных регламентов в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 76](#_Toc438561087)

[12. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам 77](#_Toc438561088)

[12.1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 85](#_Toc438561089)

[Глава 13. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 88](#_Toc438561090)

[13.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 88](#_Toc438561091)

[13.2. Иные требования к использованию земельных участков 90](#_Toc438561092)

[Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 94](#_Toc438561093)

[14.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требования 94](#_Toc438561094)

[14.1.1.Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов 94](#_Toc438561095)

[14.1.2.Ограничения на территории зон охраны водных объектов 95](#_Toc438561096)

[14.1.3.Ограничения на территории залегания месторождений полезных ископаемых 96](#_Toc438561097)

[14.1.4.Ограничения на территории санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов 96](#_Toc438561098)

[14.1.5.Ограничения на территории санитарных разрывов и охранных зон от линейных техногенных объектов 97](#_Toc438561099)

[14.1.6.Ограничения на территории зон береговых полос 98](#_Toc438561100)

[14.1.7.Ограничения на территории зон особо охраняемых природных территорий 98](#_Toc438561101)

[14.1.8. Ограничения на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера 98](#_Toc438561102)

[Глава 15. Правила благоустройства территории поселения 98](#_Toc438561103)

[15.1. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства 98](#_Toc438561104)

[15.2. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений 99](#_Toc438561105)

[15.3. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды 100](#_Toc438561106)

[15.4. Порядок создания, изменения, обновления и элементов благоустройства 101](#_Toc438561107)

[15.5. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства 101](#_Toc438561108)

[Глава 16. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие регламента не распространяется 102](#_Toc438561109)

[Графические материалы 104](#_Toc438561110)

[Карта градостроительного зонирования территории МО «Сийское». Карта градостроительного зонирования территории п. Сия. Карта градостроительного зонирования территории п. Сылога 105](#_Toc438561111)

[Карта границ зон с особыми условиями использования территории МО «Сийское». Карта границ зон с особыми условиями использования территории п. Сия. Карта границ зон с особыми условиями использования территории п. Сылога 106](#_Toc438561112)

# Введение

ООО «Институт строительных проектов» по заданию администрации муниципального образования "Сийское" в соответствии с муниципальным контрактом от 19.12.2012 №166 выполнил Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сийское» Пинежского муниципального района Архангельской области.

*Основание для разработки:*

Градостроительный кодекс Российской Федерации (ст. 26 п.2, ст.51.п.3)

Земельный кодекс Российской Федерации (ст.3 п.14)

*Цель работы:*

Заложить информационные, методические и правовые основы для последовательного развития современной системы градорегулирования, основанной на правовом зонировании, ориентированной на рыночные преобразования в сфере недвижимости, на использование правовых механизмов в сфере регулирования землепользования и застройки территории.

*Основные задачи:*

Разработка Правил землепользования и застройкисельского поселения «Сийское» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В составе Правил землепользования и застройки муниципального образования «Сийское» выделяются 3 части:

Часть I – Порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Сийское» и внесения в них изменений.

Часть II – Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское».

Часть III *–* Градостроительные регламенты муниципального образования «Сийское».

*Границы проектирования муниципального образования «Сийское»*:

Границы территории муниципального образования «Сийское» и его статус утверждены законом Архангельской области от 23.09.2004 № 258-внеоч.-оз «О статусе и границах территорий муниципальных образований в Архангельской области».

*Масштаб проектирования*

Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское» выполнена в масштабе 1:50000 (сельское поселение) и 1:10000 (населенные пункты).

*Использованная нормативно-правовая база:*

* Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
* Федеральный закон от 29.12.04 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».
* Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».
* Федеральный закон от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации».
* Федеральный закон от 04.12.2006 №200-ФЗ «Лесной кодекс Российской Федерации».
* Федеральный закон от 29.12.2004 №188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации».
* Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
* Федеральный закон от 27.12.2002 №184-ФЗ «О техническом регулировании».
* Федеральный закон от 14.03.95 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
* Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
* Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
* Федеральный закон от 21.07.97 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
* Федеральный закон от 04.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
* Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
* Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
* Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
* Указ Президента Российской Федерации от 5 мая 1997 года № 452 «Об уточнении состава объектов исторического и культурного наследия Федерального (Общероссийского) значения».
* Указ Президента Российской Федерации от 9 января 2011 года N 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками».
* Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 26.04.2008 г. №315.
* СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89\*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СНиП II-12-77 «Защита от шума».
* СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы».
* ГН 2.1.6.1338-03 «Гигиенические нормативы и ПДК загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест».
* ГН 2.1.8/2.2.4.2262-07 «Предельно допустимые уровни магнитных полей частотой 50 Гц в помещениях жилых, общественных зданий и на селитебных территориях" (приложение).
* СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест».
* СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы».
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
* СанПиН 2.2.4.1191-03 «Электромагнитные поля в производственных условиях»
* СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнений».
* СП 1.1.1058-01 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».
* Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
* Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
* Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 №363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»
* Постановление Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 №83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения»
* Постановление Правительства Российской Федерации от 17.12.2010 №1050 «О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2011-2015 года»
* Постановление Правительства Российской Федерации РФ от 11.01.2006 №7 «О Федеральной целевой программе «Развитие физической культуры и спорта в РФ» на 2006 – 2015 годы»
* Постановление Правительства Российской Федерации от 22.12.2010 №1092 «О Федеральной целевой программе «Чистая вода» на 2011-2017гг.»
* Постановление коллегии Минкультуры РСФСР, коллегии Госстроя РСФСР и президиума Центрального совета Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры от 19.02.1990 №12 «Об утверждении нового списка исторических населенных мест РСФСР»
* Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.11.2010 № 2136-р «Концепция устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2020 года»
* Распоряжение Министерства природных ресурсов Российской Федерации N 76-р администрации Архангельской области от 16.11.2005 N 1090р «Об утверждении перечня общераспространенных полезных ископаемых по Архангельской области»
* Перечень участков недр Федерального значения (в ред. [Информации](consultantplus://offline/ref=5C2C8DADBEE968230F596CC3CACBEE9305041BEC3C6A854E7CF6460CyCI6I) от 18.03.2010, [Информации](consultantplus://offline/ref=5C2C8DADBEE968230F596CC3CACBEE930D0C1BEA3964D84474AF4A0EC1yCIDI) от 13.08.2010, [Информации](consultantplus://offline/ref=5C2C8DADBEE968230F596CC3CACBEE930D0E1BE33B62D84474AF4A0EC1yCIDI) от 19.10.2011, [Информации](consultantplus://offline/ref=5C2C8DADBEE968230F596CC3CACBEE930D0E1BE33B64D84474AF4A0EC1yCIDI) от 14.12.2011, [Информации](consultantplus://offline/ref=5C2C8DADBEE968230F596CC3CACBEE930D0F18E23C62D84474AF4A0EC1CDAAD2D936593C206743BFy6ICI) от 13.07.2012)
* «Методические рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки», Федеральное Агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Фонд «Институт экономики города»
* «Методических рекомендаций по разработке схем зонирования территории городов»
* Устав Архангельской области от 20.03.2001 № 104.
* Закон Архангельской области от 01.03.2006 №153-9-ОЗ «Градостроительный кодекс Архангельской области»
* Закон Архангельской области от 23.09.2004 № 258-внеоч.- ОЗ «О статусе и границах территорий муниципальных образований в Архангельской области»
* Закон Архангельской области от 07.10.2003 № 193-24-ОЗ «О предельных (максимальных и минимальных) размерах земельных участков, предоставляемых гражданам на территории Архангельской области»
* Закон Архангельской области от 21.01.2009 №655-33-ОЗ «О регулировании отдельных земельных отношений»
* Закон Архангельской области от 15.02.2010 №132-10-ОЗ «О регулировании отношений в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Архангельской области»
* Постановление Правительства Архангельской области от 25.10.2011 №406-пп «Об утверждении Порядка осуществления контроля за соблюдением органами местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области законодательства о градостроительной деятельности»
* Закон Архангельской области от 15.02.2010 №132-10-ОЗ «О регулировании отношений в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Архангельской области»
* Постановление Правительства Архангельской области от 25.10.2011 №406-пп «Об утверждении Порядка осуществления контроля за соблюдением органами местного самоуправления муниципальных образований Архангельской области законодательства о градостроительной деятельности»
* Постановление администрации Архангельской области от 13.08.1998 №207 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры Архангельской области»
* Устав муниципального образования «Сийское»

*Использованные исходные данные для подготовки картографических материалов:*

* Топографическая съемка масштаба 1:50000
* Топографическая съемка масштаба 1:10000
* Сведения государственного кадастра объектов недвижимости
* Ортофотопланы масштаба 1:10000
* Проект «Схема территориального планирования Архангельской области» (РосНИПИУрбанистики, Санкт-Петербург, 2010);
* Проект «Объединенные схемы территориального планирования частей Архангельской области» (ООО «ИТП «Град», Омск, 2011), находится в стадии согласования;
* Проект районной планировки Пинежского района Архангельской области (ЛенНИИПградостроительства, 1984), утвержден решением Архангельского облисполкома №98 от 19.07.1985;
* Генеральный план п. Сия (Гипролестранс, Архангельский филиал, Архангельск, 1971).

*Состав авторского коллектива:*

Генеральный директор института

Главный инженер проекта А.Д. Смирнов

Главный архитектор проекта И.А. Шамсутдинова

Главный специалист И.А. Добровольская

Главный специалист В.К. Коновалов

Руководитель группы В.В. Трипольская

Историк Ю.Ю. Сафарова

Компьютерная графика И.А. Шамсутдинова

М.А. Звягинцева

# Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сийское»

# Часть I

# Порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Сийское»

## Глава 1.Общие положения

Муниципальное образование «Сийское» имеет статус сельского поселения в соответствии с законом Архангельской области (далее по тексту Правил – сельское поселение или Поселение).

В границы муниципального образования «Сийское» входят территории населенных пунктов: поселки Сия и Сылога. Административный центр Поселения – поселок Сия.

Поселение входит в состав муниципального образования «Пинежский муниципальный район» (далее по тексту Правил – Пинежский район).

### 1.1.Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах землепользования и застройки муниципального образования (далее – Правила) нижеприведенные термины используются в следующих значениях:

**Автомобильная дорога** – объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, – защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог;

**Акт приемки** – документ приемки законченного строительством объекта производственного и жилищно-гражданского назначения всех форм собственности (здания, сооружения, их очередей, пусковых комплексов, включая реконструкцию, расширение и техническое перевооружение) при их полной готовности в соответствии с утвержденным проектом, договором подряда (контрактом);

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

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

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

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

**Боковые границы участка –** границы, линии которых соединяют лицевую и заднюю границы участка;

**Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу именования этих видов деятельности и объектов в разделе 11.1 Части III при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**Визуальное пространство** *-* пространство сельского поселения в поле зрения наблюдателя.

**Водоохранная зона** – территории, которые примыкают к береговой линии моря, реки, ручья, канала, озера, водохранилища и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водного объекта и истощения его вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**Временные здания 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;

**Временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, возводимые в границах правомерного земельного участка для использования при строительстве конкретного объекта лишь в период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**Вспомогательные виды разрешенного использования –** 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;

**Высота здания по фасадной линии застройки –** расстояние по вертикали, измеренное от отмостки до высшей границы фасадной стены, т. е. стены, расположенной со стороны лицевой границы участка;

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

**Государственный строительный надзор** – соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов; наличия разрешения на строительство; выполнения требований [частей 2](consultantplus://offline/ref=073888926A563E1C92B2500BD8C09D25234417AA9202A3E73CDBE320EE73E2A3DB91CDFEB63C4A6Cg9J3H) и [3 статьи 52](consultantplus://offline/ref=073888926A563E1C92B2500BD8C09D25234417AA9202A3E73CDBE320EE73E2A3DB91CDFEB63C4A6Cg9J2H) Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

**Государственные градостроительные нормативы и правила** *-* нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральным органом архитектуры и градостроительства или органами архитектуры и градостроительства субъ­ектов Российской Федерации и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности;

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

**Градостроительные изменения (в отношении земельных участков, объектов капитального строительства)** – изменения видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и/или размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Эти изменения имеют, как правило, своим следствием изменения среды, затрагивающие интересы третьих лиц;

**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;

**Градостроительная документация** *–* документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке;

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

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

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

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

**Земельные участки как объекты градостроительной деятельности –** часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и иных документах государственной регистрации;

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

**Землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве аренды, безвозмездного пользования, 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 охраны источников питьевого водоснабжения, зоны горно-санитарной охраны, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**Индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более, чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

**Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)** – организованный в соответствии с требованиями настоящего 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. Ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления городских округов, органами местного самоуправления муниципальных районов путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности;

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

**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;

**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.).

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

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

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

**Исходно-разрешительная документация** – изначальная документация, позволяющая техническому заказчику (застройщику) заключить договор на разработку проектной документации на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, их частей, капитальный ремонт;

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

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

**Карта градостроительного зонирования поселения** – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

**Квартал** (микрорайон) – территория населенного пункта, ограниченная красными линиями улично-дорожной сети.

**Комиссия по правилам землепользования и застройки сельского поселения (далее также – Комиссия)** – Комиссия по Правилам землепользования и застройки муниципального образования формируется для создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования.  
Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом и осуществляет свою работу в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, [Уставом муниципального образования](http://docs.cntd.ru/document/961707369) , на основании [Правил землепользования и застройки муниципального образования](http://docs.cntd.ru/document/961707362)  (далее - [Правила](http://docs.cntd.ru/document/961707362)).

**Комплексная застройка** *–* застройка поселения и его частей, имеющая полный комплекс необходимых компонентов формирования жилой среды, строительства общественных зданий, инженерных и транспортных сетей, озеленения и благоустройства.

**Реконструкция 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.

**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.

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

**Коэффициент использования территории (КИТ) –** отношение суммарной площади полов в зданиях на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка даёт максимальную величину площади полов, допустимую на участке.

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

**Красные линии** – граница, отделяющая территорию квартала, микрорайона других элементов планировочной структуры от улиц, дорог, проездов, площадей, а также других земель общего пользования в городских и сельских поселениях.

**Линейные объекты** **–** 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 земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Линии регулирования застройки (линии застройки) –** линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий и сооружений).

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

**Лицевая граница участка –** граница участка, примыкающая к улице.

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

**Населенный пунк**т – часть территории, имеющая сосредоточенную застройку в пределах установленной границы и служащая постоянным (в том числе сезонным) местом проживания людей.

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

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

**Ограничения специального назначения на использование и застройку территории** – ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Архангельской области, нормативными правовыми актами Пинежского района и сельского поселения в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей среды и особо охраняемых природных территорий, сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

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

**Отклонения от Правил** – санкционированное в порядке, установленном Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

**Отступ здания, сооружения (от границы участка) –** расстояние между границей участка и стеной здания.

**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

**Площадь земельного участка –** площадь горизонтальной проекции участка**.**

**Подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту зданий, строений, сооружений, их частей.

**Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения –** мероприятия по обеспечению строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства комплексом инженерных коммуникаций и других инженерных сооружений, осуществляемые на основании предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

**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.

**Правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, собственники объектов капитального строительства и иные уполномоченные лица, обладающие правами в соответствии с законодательством на градостроительные изменения этих объектов.

**Предельно допустимая концентрация (ПДК)** *–* регламенти­руемая гигиеническими нормами величина допустимого удельного содержания вредных веществ в воздухе, водоемах и почве. Фактический уровень загрязнения среды может быть описан как в натуральных показателях - концентрациях вредных веществ (мг/мЗ), либо в нормированных показателях, характеризующих кратность превышения ПДК.

**Предельно допустимый уровень (ПДУ)** – регламентируемаягигиеническими нормами допустимая величина наличия физиче­ских факторов в окружающей среде - шума, вибрации, электро­магнитных полей различных диапазонов, радиоактивного излу­чения. Должна достигаться различными средствами защиты.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства –** предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

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

**Придорожные полосы автомобильной дороги** – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, содержания автомобильной дороги ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной догори.

**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.

**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, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства**.**

**Проект планировки территории** – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости), в интересах неопределенного круга лиц, установленное законом или иным правовым актом Российской Федерации, правовым актом субъекта Российской Федерации, правовым актом органа местного самоуправления с учётом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

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

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

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

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

**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.

**Реконструкция 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.

**Рельеф местности** - естественная поверхность земли без учета искусственных препятствий.

**Сети инженерно-технического обеспечения** – согласно Федеральному закону от 30.12.2009 N 384-ФЗ - совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

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

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

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путём нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса зданий, строений и сооружений, проведения земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство.

**Строительный контроль (ранее – «технический надзор»)** - комплекс экспертно-проверочных мероприятий, осуществляемых с целью обеспечения точного соблюдения определяемых проектом стоимости, сроков, объемов и качества производимых работ и строительных материалов. Строительный контроль осуществляется на основании положений ст. 53 Градостроительного кодекса РФ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.

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

**Строение (сооружение) вспомогательного использования** – строение (сооружение) пониженного уровня ответственности, выполняющее вспомогательную или обслуживающую функцию (мобильные сборно-разборные и контейнерные строения (сооружения), в том числе склады, гаражи, блокпосты для охраны объектов) по отношению к основному зданию, строению или сооружению, находящемуся на соответствующем земельном участке, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

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

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

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

**Технологически связанные сети** – принадлежащие на праве собственности или ином законном основании организациям сети инженерно-технического обеспечения, имеющие взаимные точки присоединения и участвующие в единой технологической системе тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

**Точка подключения** – место соединения сетей инженерно-технического обеспечения с устройствами и сооружениями, необходимыми для присоединения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к системам тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

**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.

**Уровень отмостки** – средний уровень поверхности земли (замощенной или нет), примыкающей к зданию;

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

**Условно разрешённые виды использования** (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) – виды использования, указные в градостроительном регламенте в качестве разрешённых к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения администрации поселения в порядке, предусмотренном Правилами застройки.

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости), установленное на основании решения суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Ширина участка –** среднее расстояние по горизонтальной прямой между боковыми границами участка;

**Ширина участка по лицевой границе –** расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе.

**Планировочная структура –** структура планировочной организации поселения, выражаемая в составе и особенностях взаимного расположения промышленных и селитебных территорий, а также в соподчиненности элементов селитебной зоны, например, по т.н. ступенчатой системе, в основе которой лежит идея после­довательного объединения первичных элементов структуры в более крупные составные образования: микрорайон – жилой район – планировочный район – поселение;

**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.;

**Элемент планировочной структуры** – территория, в пределах которой разрабатывается документация по планировке территории – квартал, микрорайон, иные элементы, границами которых являются установленные документацией по планировке территории красные линии.

**Этаж –** промежуток между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании. При определении максимального разрешенного числа этажей цокольный этаж не включает подвальные помещения, лестничные площадки и верхние лифтовые помещения или иные сооружения, при условии, что верхний этаж не превышает по площади одну треть всей площади крыши.

**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.

### 1.2.Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Сийское»

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования (далее - Правила застройки и Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами, Уставом муниципального образования «Сийское», генеральным планом муниципального образования, а также с учётом и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Правила землепользования и застройки муниципального образования – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации включает в себя положения:

1) о порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования на основе градостроительного зонирования;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения физическими и юридическими лицами;

3) о порядке подготовки документации по планировке территории Администрацией Поселения;

4) о порядке проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки Поселения;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки Поселения.

3. Правила землепользования и застройки Поселения вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, на основе Генерального плана сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий сельского поселения;

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

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

### 1.3. Порядок использования и застройки территории муниципального образования «Сийское», установленный Правилами

1. Порядок использования земель сельского поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Карте градостроительного зонирования. В соответствии с Правилами территория поселения разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых Правилами установлен градостроительный регламент (Часть III).

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

* + расположенных 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 вновь выявленными объектами культурного наследия;
  + расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоёмами, пляжами и другими подобными объектами;
  + иных, помимо указанных выше, земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования;
  + предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
  + предоставленных для добычи полезных ископаемых.

3. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах застройки сельского поселения, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством.

4. Порядок использования и застройки территории, установленный Правилами применяется:

* + при образовании новых и изменении существующих земельных участков на основе документации по планировке территории сельского поселения, подготавливаемой в порядке, установленном в Главе 3 Части I;
  + при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемом в порядке, установленном в Главе 4 Части I;
  + при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в Главе 5 Части I.

5. Указанные в п. 4 настоящего параграфа виды деятельности осуществляются:

* + администрацией сельского поселения – в части земель, находящихся в распоряжении сельского поселения;
  + физическими и юридическими лицами – в части земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, аренды (если право изменения предусмотрено договором аренды), постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии администрации сельского поселения), или в части земельных участков, в приобретении прав на которые они заинтересованы (в случаях, предусмотренных законом или договором).

7. Соблюдение порядка, установленного Правилами землепользования и застройки территории сельского поселения, обеспечивается администрацией сельского поселения:

* + при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории сельского поселения;
  + при подготовке органом местного самоуправления технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
  + при проверке подготовленной на основании решения указанных органов документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
  + при утверждении разработанной документации по планировке территории,
  + при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
  + при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
  + при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  + при выдаче разрешений на строительство;
  + при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
  + при осуществлении муниципального земельного контроля.

8. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

### 1.4. Градостроительное зонирование территории муниципального образования «Сийское»

1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории Поселения установлены территориальные зоны и отображены зоны с особыми условиями использования территории.

2. Границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены в графических материалах Правил.

3. Перечень территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории приведены в Части II.

4. В графическом виде территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории отображены на Карте градостроительного зонирования Поселения.

Карта градостроительного зонирования Поселения включает в себя:

* + карту градостроительного зонирования территории Поселения в М 1:50000 и карты территорий населенных пунктов в М 1:10000 в части границ территориальных зон;
  + карту границ зон с особыми условиями использования территорий Поселения в М 1:50000.

5. Перечень территориальных зон, отображённых на карте градостроительного зонирования, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и приведен в гл. 9 п. 9.2 Части II.

6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены.

7. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, содержащие наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон**,** приведены в гл. 10 п.10.2 Части II.

8. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами органов власти Российской Федерации и Архангельской области.

В составе зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны с особыми условиями использования территорий по природным и санитарно-гигиеническим требованиям.

Границы санитарно-защитных зон установлены от границы участка предприятия.

Границы зон ограничений от линейных инженерных и транспортных техногенных объектов установлены посредством метража от объекта.

### 1.5. Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты приведены в Части III.

2. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

1) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешённого использования; условно разрешённые виды использования; вспомогательные виды разрешённого использования (гл. 11 п.11.1 Части III);

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (гл. 12 п. 12.1 Части III);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации (гл. 14 Части III).

4. Наряду с основными и условно разрешёнными видами использования, перечисленными в составе градостроительного регламента дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними на территории одного земельного участка, могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение от администрации сельского поселения специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в параграфе 4.2 Части I. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешённого использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является разрешенным видом использования при условии соблюдения технических регламентов.

7. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента указаны: размеры (в том числе площадь) земельных участков; допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков; предельные габариты зданий и сооружений; предельные численные характеристики использования поверхности земельного участка; архитектурные характеристики зданий и сооружений; коэффициент использования территории (КИТ).

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

8.Ограничения в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента определены на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, в том числе и на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, градостроительным регламентом в составе указанных ограничений может быть указана возможность установления уполномоченными исполнительными органами государственной власти дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

9. Если на момент утверждения Правил землепользования и застройки режимы зон с особыми условиями использования территорий не установлены в форме численных показателей размеров этих зон, то в соответствующих позициях градостроительных регламентов приводится указание на необходимость получения соответствующих заключений от органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила застройкив соответствии с Главой 7 Части I.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, по отношению к иным требованиям градостроительного регламента, указанным в частях 1) и 2) п. 2 настоящего параграфа, действуют по принципу послойного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

### 1.6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Несоответствующими градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, в следующих случаях:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования согласно гл. 11 п.11.1 Части III;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно гл. 14 Части III;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно гл. 12 п.12.1 Части III.

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

2. Правовым актом Главы администрации сельского поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны, согласно карте градостроительного зонирования, в гл. 9 Части II и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости.

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

Для объектов, представляющих опасность, администрацией сельского поселения устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

4. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в параграфе 5.2 Части I. Реконструкция, техническое перевооружение промышленных объектов и производств проводится при наличии проекта с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в составе проекта санитарно-защитной зоны с расчетными границами. После окончания реконструкции и ввода объекта в эксплуатацию расчетные параметры должны быть подтверждены результатами натурных исследований атмосферного воздуха и измерений физических факторов воздействия на атмосферный воздух.

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

5. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1.7. Правила использования и застройки территорий МО «Сийское», на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим использования и застройки территорий МО «Сийское», на которые действие градостроительного регламента не распространяется:

* + на земли, расположенные в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов, издаваемых в соответствии с федеральными законами.
  + на земельные участки, занятые линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.
  + в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия –уполномоченными федеральными органами исполнительной власти Российской Федерации и уполномоченными органами исполнительной власти Архангельской области, Пинежского района и администрацией сельского поселения в соответствии с федеральными законами.
  + на территории, предназначенные для добычи полезных ископаемых.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

* для земель лесного фонда,
* земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса.

3. Границы территорий общего пользования, границы территорий, на которых расположены линейные объекты, границы территорий автомобильных дорог общего пользования, границы территорий железнодорожного транспорта устанавливаются по красным линиям и границам участков, утвержденным в составе разработанных проектов планировки и проектов межевания. До разработки проектов планировки и проектов межевания границы устанавливаются по полосам отвода автомобильных и железных дорог, кадастровым границам участков.

### 1.8. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования

1. Условием доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования находящиеся в распоряжении Администрации сельского поселения является их участие в развитии указанных систем. Порядок участия в развитии указанных систем устанавливается Администрацией сельского поселения, предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, определенными нормативными правовыми актами сельского поселения в зависимости от зоны нахождения объекта и его объёма (мощности), или путём адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

2. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем при посредничестве Администрации сельского поселения.

3. Предоставление технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение осуществляется организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам администрации сельского поселения или правообладателей земельных участков.

4. При подготовке градостроительного плана земельного участка, предназначенного для строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, подготавливает Администрация сельского поселения на основании:

1. информации о разрешенном использовании земельного участка;
2. предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, установленных в отношении данного земельного участка;
3. региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования;
4. схем существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) федерального, регионального и местного значения;
5. предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков.
6. информации об объекте капитального строительства планируемого к размещению (реконструкции) предоставленной заявителем (о выдаче градостроительного плана земельного участка).

В случае если обеспечение отдельными видами ресурсов, возможно, осуществлять различными способами, администрация сельского поселения при подготовке градостроительного плана земельного участка определяет технические условия для всех возможных способов.

Требования к информации об объекте капитального строительства планируемого к размещению (реконструкции) на земельном участке устанавливается Администрацией сельского поселения.

5. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

6. Соблюдение нормативов градостроительного проектирования в части обеспечения объектов градостроительной деятельности системами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивается как за счёт развития (участия застройщика в развитии) указанных систем, находящихся в распоряжении Администрации сельского поселения, или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах объекта прав этих лиц. Планирование места размещения указанных систем обеспечивается в составе документации по планировке территории.

### 1.9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.Сведения, содержащиеся в Правилах, являются открытыми для всех физических, юридических и должностных лиц.

2.Администрация сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами всем желающим путем:

* + публикации Правил;
  + помещения Правил в сети «Интернет»;

### 1.10. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении Правил несут ответственность в установленном законом порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, Архангельской области, а также нормативными правовыми актами сельского поселения.

## Глава 2. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Поселения в области землепользования и застройки

Полномочия Собрания депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район», главы муниципального образования «Пинежский муниципальный район», администрации муниципального образования «Пинежский муниципальный район» в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Уставом Архангельской области, законами Архангельской области, Уставом муниципального образования «Пинежский муниципальный район».

### 2.1. Комиссия по правилам землепользования и застройки муниципального образования «Сийское»

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования поселение «Веркольское» Пинежского муниципального района Архангельской области (далее – Комиссия) в своей деятельности руководствуется законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, утвержденными в установленном порядке документами территориального планирования Архангельской области и муниципальных образований Архангельской области, документами градостроительного зонирования муниципальных образований Архангельской области.

2. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом.

3. Состав и порядок деятельности комиссии утверждаются главой местной администрации поселения или муниципального района Архангельской области в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Областным законом Архангельской области (Градостроительный кодекс Архангельской области (в редакции от 24.04.2017 № 529-34-ОЗ).

4. В состав комиссии должны включаться:

- специалисты в сфере градостроительства, экологии, охраны объектов культурного наследия, права и экономики;

- представители органов местного самоуправления поселения, осуществляющих управление в сфере архитектуры и градостроительства, управления муниципальной собственностью, регулирования земельных отношений, правового обеспечения, охраны окружающей среды;

- иных органов местного самоуправления муниципального образования Архангельской области, деятельность которых связана с вопросами планирования, развития и благоустройства территории поселения;

- представители исполнительных органов государственной власти Архангельской области в соответствии с их компетенцией.

5. Комиссия осуществляет следующие функции:

1) обеспечивает подготовку проекта правил землепользования и застройки в порядке, предусмотренном статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) осуществляет работу с предложениями заинтересованных лиц;

3) представляет уполномоченному органу местного самоуправления поселения проект правил землепользования и застройки;

4) подготовку изменений в правила землепользования и застройки, включая проведение публичных слушаний, в порядке, предусмотренном статьями 28, 33, частями 12, 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) рассмотрение заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) рассмотрение заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

## 8) осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, Уставом муниципального образования Архангельской области, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения Глава 3. Планировка территории сельского поселения

### 3.1. Общие положения о документации по планировке территории муниципального образования «Сийское»

Планировка территории сельского поселения осуществляется посредством документации по планировке территории:

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

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

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

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

- проекта межевания, разрабатываемого в целях установления границ земельных участков объектов капитального строительства на застроенной территории (в составе проектов межевания территорий может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и градостроительных планов застроенных земельных участков).

Документация по планировке территории разрабатывается на основании Генерального плана Поселения (в том числе генеральных планов населенных пунктов), настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом 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 учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры Поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры Поселения.

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

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

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

Разработка документации по планировке территории осуществляется исходя из следующих принципиальных положений:

1. Границы проекта планировки и проекта межевания устанавливаются по улично-дорожной сети установленной в Генеральном плане сельского поселения либо по иным границам в составе Генерального плана Поселения.
2. Разработка проекта планировки территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий сельского поселения в связи с планируемым размещением (реконструкцией) объектов капитального строительства и необходимостью развития систем инженерно-технического обеспечения, социального и транспортного обслуживания, требующихся для обеспечения функционирования такого объекта, с учетом функционального и территориального зонирования территории сельского поселения.

Подготовка документации по планировке территории в связи с реконструкцией объектов капитального строительства осуществляется в случае, если при проведении реконструкции объекта требуется изменить параметры земельных участков (процент застройки, увеличение этажности объектов и.т.д.), в установленном порядке предоставленного для его строительства.

1. Разработка проекта планировки в отношении застроенных территорий, которые не подлежат развитию, подготавливается в целях установления красных линий, обозначающих границы существующих элементов планировочной структуры, границы территорий общего пользования, и границы земельных участков, занятых линейными объектами.
2. Разработка проекта планировки в отношении застроенных территорий, подлежащих развитию, подготавливается в целях установления параметров земельных участков, занятых существующими объектами капитального строительства, установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства, обеспечения развития территории в соответствии с генеральным планом сельского поселения и нормативами градостроительного проектирования.
3. Разработка проекта планировки для размещения линейных объектов подготавливается в целях установления зон планируемого размещения таких объектов. Состав и содержание проектов планировки для размещения линейных объектов устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры и градостроительства.
4. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Проекты межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования, Правил землепользования и застройки сельского поселения нормативов градостроительного проектирования.

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, осям внутренних проездов и другим границам. Обязательным условием при формировании земельных участков является наличие у формируемых земельных участков общей границы с территорией общего пользования определяемой красной линией. При установлении границ должно быть предусмотрено отсутствие в границах земельного участка магистральных инженерных коммуникаций. Магистральные инженерные коммуникации прокладываются в специально отведенных технических зонах и коридорах границы, которых определяются красными линиями в составе проекта планировки.

При разработке проекта межевания территорий границы земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и подходы к ним. В границы земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования включаются территории:

* + - под зданиями и сооружениями;
    - проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям;
    - открытых площадок для временного хранения автомобилей;
    - придомовых зеленых насаждений;
    - площадок для отдыха и игр детей;
    - хозяйственных площадок;
    - физкультурных площадок.

Для производственной зоны и коммунально-складской застройки границы земельных участков предприятий и иных объектов определяются с учетом количества работающих, технологии производства, грузооборота и других характеристик существующих и размещаемых объектов исходя из минимально допустимых размеров земельных участков установленных Правилами и нормативной плотности застройки площадок предприятий.

1. Документация, по планировке территории утвержденная в установленном порядке, является обязательной для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности и в обязательном порядке учитывается на стадии подготовки проекта строительства объекта капитального строительства.
2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью учета, применительно к территории указанных земельных участков, всех градостроительных требований установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при застройке земельных участков и их использовании.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, устанавливаемой уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с федеральным законодательством.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов.

1. Положения утвержденной документации по планировке территории сельского поселения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения являются основанием для принятия решений по резервированию земельных участков для муниципальных нужд; по изъятию земельных участков под строительство, последующую эксплуатацию. Принятие указанных решений осуществляется в порядке, установленном администрацией сельского поселения в соответствии с действующим законодательством, параграф 8.3 Главы 8.
2. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своём составе предложения по изменению (детализации, уточнению) положений Правил землепользования и застройки сельского поселения в части границ территориальных зон, расположенных в границах проектирования и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после внесения в Правила этих изменений.
3. По желанию заказчика может быть проведена экспертиза проекта планировки и проекта межевания до его утверждения.

Результатом экспертизы проекта планировки территории является заключение о соответствии этого проекта нормативам градостроительного проектирования, требованиям градостроительных регламентов и технических регламентов (положительное заключение) или о несоответствии проекта планировки нормативам градостроительного проектирования, требованиям градостроительных регламентов и технических регламентов (отрицательное заключение).

Срок проведения экспертизы проектов по планировке территории не должен превышать шестидесяти дней.

1. До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются Главой администрации сельского поселения.

### 3.2. Порядок подготовки документации по планировке территории МО «Сийское»

1. Документация по планировке территории сельского поселения, за исключением случаев размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения, разрабатывается по решению администрации сельского поселения.

Решения о разработке документации по планировке территории сельского поселения принимаются с учетом программ реализации Генерального плана по инициативе органов государственной власти Архангельской области, администрации сельского поселения или на основании предложений физических и/или юридических лиц – в части территорий (земельных участков), принадлежащих им на праве собственности, аренды (если это предусмотрено договором аренды), на праве постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии соответствующего органа власти), или в части иных территорий (земельных участков), в приобретении прав на которые они заинтересованы (в случаях, предусмотренных законом или договором).

На основании заявления заказчика документации по планировке территории администрация сельского поселения в установленном им порядке на основании данных Генерального плана сельского поселения и информационной системы обеспечения градостроительной деятельности на территории сельского поселения в течение трех дней проводит проверку возможности подготовки документации по планировке территории.

Администрация сельского поселения после проведения проверки возможности подготовки документации по планировке территории:

* + в случае принятия положительного решения в течение трех дней готовит распоряжение администрации сельского поселения о подготовке проекта планировки и (или) проекта межевания территории, отражающие сроки подготовки, источники финансирования, границы разработки и в установленном порядке выдает его заказчику документации по планировке территории;
  + в случае принятия отрицательного решения в течение пяти дней подготавливает мотивированное заключение о невозможности подготовки документации по планировке территории и направляет данное заключение в адрес заказчика документации по планировке территории.

1. Распоряжение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов сельского поселения, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет».

Со дня опубликования распоряжения о подготовке документации по планировке территории в течение 14 календарных дней физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Со дня опубликования распоряжения о подготовке документации по планировке территории в течение 14 календарных дней физические и (или) юридические лица – в части земельных участков, принадлежащих им на праве частной собственности, аренды (если это предусмотрено договором аренды), на праве постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии соответствующего органа власти) расположенных в границах разработки проекта планировки и (или) проекта межевания вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения по учету намерений по развитию своих земельных участков.

По истечении 14 календарных дней со дня опубликования распоряжения администрация сельского поселения направляет в орган архитектуры и градостроительства Архангельской области подготовленное техническое задание для согласования состава и содержания документации по планировке территории.

При наличии в границах разрабатываемой документации по планировке территории объектов культурного наследия одновременно администрация сельского поселения направляет в орган исполнительной власти Архангельской области, уполномоченный осуществлять государственный контроль в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия подготовленное техническое задание для согласования состава и содержания документации по планировке территории.

По истечении 30 календарных дней со дня опубликования распоряжения администрация сельского поселения направляет заказчику документации по планировке территории техническое задание, которое содержит требования к подготавливаемой документации по планировке территории.

Техническое задание на подготовку документации по планировке территории может включать в себя требования по проведению научно-исследовательских работ, инженерных изысканий, перечень необходимых согласований и экспертиз, этапы рассмотрения и проведения публичных слушаний.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией сельского поселения самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.
3. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.
4. Заказчиком на разработку проектов планировки и проектов межевания, могут выступать уполномоченный исполнительный орган государственной власти Архангельской области, администрация сельского поселения, подведомственные им муниципальные учреждения, физические и/или юридические лица.

Физические и юридические лица могут выступать Заказчиком на разработку проекта планировки и (или) проекта межевания в части элемента планировочной структуры поселения, на которых расположены земельные участки, принадлежащие им на праве частной собственности, аренды (если это предусмотрено договором аренды), на праве постоянного бессрочного пользования (при письменном согласии соответствующего органа государственной власти), а также на правах в соответствии с законодательством об инвестиционной деятельности.

В случае если разработка документации по планировке территории сельского поселения производится по заказу органов местного самоуправления сельского поселения и подведомственных им муниципальных учреждений её финансирование осуществляется за счет средств бюджета сельского поселения.

В остальных случаях финансирование разработки документации по планировке территории сельского поселения осуществляется за счет средств заявителя.

1. Заказ на подготовку документации по планировке территории сельского поселения оформляется в форме договора в соответствии с федеральным законодательством.

Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несут заказчик и организации, предоставившие данные.

Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных, условия подготовки и финансирование этих работ определяются договором. Обязательными исходными данными для разработки проекта планировки являются:

* + данные и требования для описания и обоснования защиты территории от ЧС природного и техногенного характера, проведения мероприятий по ГО подготавливаемые по запросу Заказчика (разработчика) проекта планировки Главным управлением МЧС России по Архангельской области;
  + данные для разработки раздела инженерно-технического обеспечения территории проектирования, подготавливаемые по запросу Заказчика (разработчика) проекта планировки организациями осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (к запросу прикладываются расчеты планируемых инженерных нагрузок);
  + в случае наличия в границах проектирования объектов культурного наследия, данные подготавливаемые по запросу Заказчика (разработчика) органом исполнительной власти Архангельской области, уполномоченный осуществлять государственный контроль в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.
  + актуализированная топографическая съемка М 1:2000, подготавливаемая запросу Заказчика топогеодезической организацией;
  + сведения государственного кадастра объектов недвижимости, подготавливаемые по запросу Заказчика (разработчика) администрацией сельского поселения;
  + данные по экологической обстановке территории проектирования.

1. До направления подготовленной документации по планировке территории в Администрацию сельского поселения необходимо получить согласование:
   * Главного управления МЧС России по Архангельской области на соответствие принятых решений касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности, исходным данным и законодательству Российской Федерации, Архангельской области и нормативно-правовым актам сельского поселения.
   * в случае наличия в границах проектирования объектов культурного наследия, органа исполнительной власти Архангельской области, уполномоченный осуществлять государственный контроль в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия на соответствие принятых решений исходным данным и законодательству Российской Федерации, Архангельской области.
2. Администрация Поселения в течение тридцати дней со дня получения осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным [частью 10 статьи 45](consultantplus://offline/ref=0C91570D973F4F5734F23BFEBBB2475CF4819BE6C235D3B2014751C51F394643651D3043F0141BE3F5p5J) Градостроительного кодекса Российской Федерации. Применительно к линейным объектам транспортной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки администрация Поселения принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Поселения для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, подлежат до их утверждения рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном настоящими Правилами.
2. Уполномоченный орган администрации сельского поселения, в течение пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет на утверждение Главе администрации сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.
3. Глава администрации сельского поселения с учётом заключения по результатам публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, а также протокола публичных слушаний в течение 14 календарных дней после их получения принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры администрации сельского поселения на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
4. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов сельского поселения, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет».
5. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана образованного земельного участка, расположенного в границах территории, на которой действуют Правила застройки и разработана (утверждена) документация по планировке территории, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1-13 настоящего параграфа, не требуется.

Орган архитектуры администрации сельского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и направляет его на утверждение Главе администрации сельского поселения. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

1. Один экземпляр утверждённой документации по планировке территории подлежит передаче на безвозмездной основе в Администрацию сельского поселения на электроном носителе для хранения и учёта в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения.
2. Органы местного самоуправления сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утвержденную документацию по планировке территории.
3. Порядок деятельности органов местного самоуправления сельского поселения по подготовке и утверждению документации по планировке территории определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.

## Глава 4. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Сийское»

### 4.1. Общий порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения осуществляется физическими и юридическими лицами в соответствии с перечнем видов разрешённого использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленной Правилами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных обязательных требований в соответствии с главой 4 параграфом 4.2.

2. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения могут инициироваться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства. Органы государственной власти, местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий выбирают вид использования самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

3. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа местного самоуправления сельского поселения.

4. В случаях, если физические и юридические лица хотят выбрать вид использования из числа условно разрешённых Правилами для соответствующей территориальной зоны, то необходимо получение разрешения, предоставляемого Главой администрации сельского поселения в порядке, установленном настоящими Правилами в соответствии с действующим законодательством.

5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешённого использования принимаются уполномоченными органами власти Российской Федерации, Архангельской области и сельского поселения в соответствии с федеральным законодательством.

6. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешённого использования жилых помещений на нежилые и видов разрешённого использования нежилых помещений на жилые осуществляется путём перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом местного самоуправления сельского поселения с соблюдением условий перевода и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешённого использования переводимых помещений должны соответствовать видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Реализация права на изменение вида разрешённого использования недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, требует получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством РФ) в порядке, определённом в параграфе 5.4 Главы 5 Части I.

Возможность реализации изменения вида разрешённого использования недвижимости без осуществления конструктивных преобразований построек должна быть подтверждена заключением администрации сельского поселения, выдаваемого в установленном порядке.

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

1. 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 указанного разрешения в Комиссию сельского поселения.

Заявление и прилагаемые к нему материалы представляются в бумажном и электронном виде в 2-х экземплярах.

Материалы, прикладываемые к заявлению на предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства:

1) Идентификационные сведения

Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок и объекты капитального строительства.

Нотариально заверенная копия Устава юридического лица со всеми изменениями и дополнениями к нему (за исключением органов местного самоуправления сельского поселения), в случае обращения физического лица нотариально заверенная копия документа удостоверяющего личность;

Нотариально удостоверенные копии правоустанавливающих документов на объекты недвижимости (земельный участок, объект капитального строительства);

Кадастровый паспорт земельного участка и объекта капитального строительства.

Градостроительный план земельного участка (при наличии).

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

Обосновывающие материалы включают:

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

схему планировочной организации земельного участка;

пояснительную записку, содержащую сведения:

* + - о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства;
    - о расчете потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
    - о расчетных параметрах планируемого строительства или реконструкции объекта капитального строительства (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 (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах настоящей статьи, запрашиваются в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях

Образцы заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования и их примерное содержание устанавливаются администрацией сельского поселения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном Правилами в соответствии с действующим законодательством. 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.

3. Комиссия, по результатам рассмотрения заявки на своем заседании, с учётом заключения о результатах публичных слушаний, принимается решение, содержащие рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации сельского поселения.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений администрации сельского поселения, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия и иных компетентных по предмету заявления органов.

В заключениях дается оценка намерений Заявителя указанных в Заявлении в части:

* + соответствия настоящим Правилам;
  + возможности соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
  + возможности ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

4. На основании рекомендаций, указанных в п.3, Глава администрации сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый 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 подлежит размещено на официальном сайте администрации сельского поселения в сети Интернет.

Разрешение на условно разрешённый вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

5. 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.

## Глава 5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Сийское»

### 5.1. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации

1. Правом на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения обладают правообладатели земельных участков, собственники объектов капитального строительства и иные уполномоченные лица, обладающие правами в соответствии с законодательством на градостроительные изменения этих объектов в границах принадлежащих им земельных участков, при условии, что указанные земельные участки образованы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, установленным Правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, 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. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется Главой администрации сельского поселения в порядке, приведённом в параграфе 5.2 Части 1 в соответствии с законодательством.

4. Реализация права на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также на их капитальный ремонт, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, требует:

* + подготовки проектной документации, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи);

- получения разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации в порядке, определенном законодательством.

5. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

6. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение администрации сельского поселения, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

### 5.2. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения наотклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в Комиссию сельского поселения.

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства может подаваться одновременно с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, в случае если соответствующие заявления подаются в отношении объекта капитального строительства, расположенного на соответствующем земельном участке.

Заявление и прилагаемые к нему материалы представляются в бумажном и электронном виде в 2-х экземплярах. На электронном носителе должны содержаться копии всех материалов и документов, представленных в бумажном виде, включая текст заявления.

Материалы, прикладываемые заявлению на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Идентификационные сведения

- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок и объекты капитального строительства.

* Нотариально заверенная копия Устава юридического лица со всеми изменениями и дополнениями к нему (за исключением органов местного самоуправления сельского поселения), в случае обращения физического лица нотариально заверенная копия документа удостоверяющего личность;
* Нотариально удостоверенные копии правоустанавливающих документов на объекты недвижимости (земельный участок, объект капитального строительства);
* Кадастровый паспорт земельного участка и объекта капитального строительства;
* Градостроительный план земельного участка (при наличии).

2) Обосновывающие материалы в виде архитектурной концепции (эскизного проекта) планируемого объекта капитального строительства (намеченного к реконструкции объекта капитального строительства), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

- Обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением.

- Схему планировочной организации земельного участка.

- Пояснительную записку, содержащую сведения:

о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства;

о расчете потребности в системах социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;

о параметрах и характеристиках объекта капитального строительства, позволяющих провести оценку их влияния на формирование композиционно-средовых характеристик среды поселения;

о характеристиках земельного участка неблагоприятных для застройки в соответствии с п. 3 параграфа 5.1 Части I, в связи с которыми запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров, о запрашиваемых предельных параметрах, а также величине отклонений от предельных параметров.

- Анализ оценки влияния запрашиваемых отклонений на формирование композиционно-средовых характеристик среды поселения (в случае обращения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части предельной высоты объектов капитального строительства).

Образцы заявлений о выдаче разрешения наотклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и их примерное содержание устанавливаются администрацией сельского поселения.

2. Заявление о выдаче разрешения наотклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией сельского поселения на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний определен в Главе 6 Части I.

3. Комиссия, по результатам рассмотрения заявки на своем заседании, с учётом заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение, содержащее рекомендации 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 и направляет их Главе администрации сельского поселения.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения структурных подразделений администрации сельского поселения, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия и иных, по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях указывается:

соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.Глава администрации сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 3 настоящего параграфа рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

6. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного заключения администрации сельского поселения, Глава администрации сельского поселения, может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

### 5.3. Подготовка проектной документации

1. Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

2. В соответствии с федеральным законодательством осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

В случае, если при строительстве жилого дома с количеством этажей не более, чем три и предназначенного для проживания одной семьи, предусматривается во встроено-пристроенных помещениях к жилому дому размещение гостиницы, магазина, кафе, парикмахерской и иных объектов по оказанию услуг и обслуживанию населения, застройщик обязан осуществить подготовку проектной документации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

4. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным п. 3 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц. Отношения между застройщиками (заказчиками) и лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, регулируются гражданским законодательством.

5. Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

6. В случае, если работы по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Федерального закона от 29.12.04 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» перечень, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной документации.

7. Проектная документация разрабатывается на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

8. Разработка проектной документации осуществляется в соответствии с:

* + требованиями технических регламентов (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации), нормативами градостроительного проектирования;
  + техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения);
  + документами об использовании земельного участка для строительства (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент);
  + разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. До её утверждения проектная документация направляется застройщиком или заказчиком на государственную экспертизу (за исключением проектной документации, перечень которой установлен законодательством Российской Федерации). При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

### 5.4. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство выдается администрацией сельского поселения без взимания платы. Исключениями являются случаи, определённые Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или уполномоченным органом исполнительной власти Архангельской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации применительно к планируемому строительству или реконструкции на земельных участках:

* + на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в ведении сельского поселения, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в ведении сельского поселения);
  + которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации и Архангельской области и для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

2. Застройщик направляет в администрацию сельского поселения заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы, перечень которых установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Материалы, направляемые в администрацию сельского поселения для получения разрешения на строительство, могут быть в электронной форме.

3. Администрация сельского поселения в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

* проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;
* проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
* выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Администрация сельского поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

4. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

5. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

6. Срок действия разрешения на строительство может быть продлён Администрацией сельского поселения, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство будет отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

7. Застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство передает безвозмездно в администрацию сельского поселения, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий и проектной документации

8. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

### 5.5. Контроль и надзор в процессе строительства

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

– государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом РФ подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или её модификацией, а также к объектам капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

– строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства.

Государственный строительный надзор проводится органом исполнительной власти Архангельской области уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом за исключением объектов капитального строительства перечисленных в федеральном законодательстве, применительно к которым государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте указанных объектов.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

2. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации. Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение документации, необходимой в соответствии с действующим законодательством при проведении государственного строительного надзора и строительного контроля.

4. Контроль в процессе строительства осуществляется путем проверки уполномоченными органами исполнительной власти соответствия выполняемых строительных работ утвержденной проектной документации и документам об использовании земельного участка.

### 5.6. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. После подписания акта приёмки объекта застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию сельского поселения, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в порядке, определённом федеральным законодательством.

Перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство установлен Градостроительным кодексом РФ.

2. Администрация сельского поселения, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

3. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

5. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

6. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## Глава 6. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее также Публичные слушания) проводятся в целях:

- информирования общественности по вопросам землепользования и застройки в сельском поселении, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами местного самоуправления поселения решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

- предотвращения ущерба, который может быть нанесён пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с настоящими Правилами, подлежат:

* + проект генерального плана сельского поселения и проекты по внесению в него изменений и дополнений;
  + проект правил землепользования и застройки сельского поселения и проекты по внесению в них изменений и дополнений;
  + проекты планировки территории, проекты межевания территории и проекты по внесению в них изменений и дополнений;
  + предоставление разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
  + предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  + установление (прекращение) публичных сервитутов.

3.Место и время проведения публичных слушаний определяться организатором публичных слушаний.

4.Подготовка и проведение публичных слушаний осуществляются:

* + по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, проектам внесения в них изменений, вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вопросам о выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – Комиссией;
  + по иным вопросам градостроительной деятельности, в том числе по проекту генерального плана сельского поселения, по проектам по внесению в него изменений и дополнений –специально созданной комиссией в соответствии с требованиями нормативных правовых актов сельского поселения о публичных слушаниях и настоящими Правилами.

5. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся по решению Главы администрации сельского поселения.

6. В целях доведения информации о проведении публичных слушаний до населения и заинтересованных юридических и физических лиц администрация сельского поселения подготавливает информационное сообщение о предстоящих публичных слушаниях**.**

Информационное сообщение о предстоящих публичных слушаниях содержит:

* + указание заявителя, в связи с обращением которого назначено проведение публичных слушаний;
  + предмет рассмотрения на слушании;
  + указание на местоположение объекта рассмотрения (зоны, квартала, земельного участка);
  + дата, время и место проведения публичных слушаний;
  + дата, время, адреса и условия предварительного ознакомления заинтересованных лиц с соответствующей информацией (демонстрационными и обосновывающими материалами).
  + условия передачи заинтересованными лицами своих предложений к предстоящему слушанию.

В десятидневный срок со дня принятия решения о проведении публичных слушаний администрация сельского поселения:

* + публикует информационное сообщение о проведении публичных слушаний в порядке, установленном для официальной информации, и размещает его на официальном сайте администрации сельского поселения в сети «Интернет»;
  + проводит адресную рассылку информационного сообщения о проведении публичных слушаний.

Адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний производится представителями администрации сельского поселения, в компетенцию которых входит тематика предстоящих слушаний;

При обсуждении на публичных слушаниях проектов по внесению изменений в Правила землепользования и застройки, для строительства или реконструкции объекта капитального строительства, не соответствующего действующим Правилам застройки, адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний производится:

* + правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию соответствующего указанного объекта капитального строительства;
  + правообладателям объектов недвижимости, расположенных в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При рассмотрении документации по планировке территории адресная рассылка производится правообладателям земельных участков и зданий, строений, сооружений расположенных в границах разработки такой документации.

При обсуждении на публичных слушаниях проектов вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и/или вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний производится:

* + 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;
  + правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, адресная рассылка информационного сообщения о проведении публичных слушаний производится также правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Органы местного самоуправления сельского поселения и уполномоченные ими организации, предоставляющие информацию к предстоящим слушаниям, вправе взимать оплату за копирование документов и стоимость их пересылки.

7. Для предварительного ознакомления населения и заинтересованных юридических и физических лиц с содержанием обсуждаемых на публичных слушаниях документов администрация сельского поселения организует:

* экспозицию (выставку) демонстрационных материалов проектов, обсуждаемых документов в здании администрации сельского поселения и местах поведения публичных слушаний,
* выступление представителей органов местного самоуправления сельского поселения, разработчиков проекта.

При рассмотрении на публичных слушаниях вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства и вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства экспозиция (выставка) демонстрационных материалов может быть ограничена местом проведения слушаний.

На экспозиции (выставки) в демонстрационной форме должны быть представлены основные текстовые и графические материалы обсуждаемых проектов.

Продолжительность работы экспозиции (выставки) в зависимости от проекта или вопроса, обсуждаемого на публичных слушаниях устанавливается следующей:

* + по проекту Генерального плана сельского поселения и проектам по внесению в него изменений и дополнений – один месяц;
  + по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения и проектам по внесению в них изменений и дополнений - один месяц;
  + по проектам планировки территории и проектам межевания территории - один месяц;
  + по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае организации) – две недели.

8. После проведения публичных слушаний по документам и решениям указанным в п. 2 настоящей статьи уполномоченные представители администрация сельского поселения в срок до 5 рабочих дней, оформляют протокол публичных слушаний. Протокол составляется на основе аудиозаписи обсуждений, представленных предложений и замечаний физических и юридических лиц. Протокол должен содержать:

* + наименование органа, проводившего публичные слушания и перечень его представителей, участвовавших в слушании, по которым оформляется протокол;
  + указание лица, выполнявшего функции председателя слушания;
  + указание заявителя, в связи с обращением которого назначено проведение публичного слушания;
  + предмет рассмотрения на слушании: территории или участок (участки), к которым относятся рассматривавшиеся проект или намерения;
  + состав участников публичных слушаний (общее количество, представленные органы и организации);
  + состав представленных участникам слушания демонстрационных материалов;
  + максимальное время публичных выступлений, определенное лицом, выполнявшем функции председателя на слушании;
  + аргументированные предложения и замечания граждан и их объединений в отношении обсуждаемого градостроительного решения;
  + дату утверждения протокола.

Протокол публичных слушаний подписывается председателем комиссии и секретарем.

9. На основании протокола и представленных письменных предложений соответствующие уполномоченные представители администрации сельского поселения Заключение о результатах публичных слушаний по рассмотренному на слушаниях вопросу.

Заключение о результатах публичных слушаний должно содержать:

* + обобщение материалов проведенных публичных слушаний;
  + позиции по рассматриваемому вопросу представителей администрации сельского поселения, в компетенцию которого входит тематика слушаний;
  + перечень замечаний и предложений, рекомендуемых к внесению в обсуждавшиеся материалы или рекомендации по согласованию, либо по отказу в согласовании намерений по использованию земельных участков.

Протокол и заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов и размещению на официальном сайте администрации сельского поселения и/или муниципального района в сети «Интернет». При отсутствии публикации протокола и заключения о результатах публичных слушаний, проведённые слушания считаются не состоявшимися и не могут быть основанием для принятия соответствующих решений.

10. Хранение протоколов публичных слушаний, письменных обращений граждан и юридических лиц и Заключений о результатах публичных слушаний осуществляется администрацией сельского поселения в порядке, установленном для хранения официальных документов. Перечисленные материалы доступны для публичного ознакомления.

11. Физические и юридические лица, их объединения вправе обжаловать в судебном порядке неправомерные действия администрации сельского поселения по подготовке, проведению публичных слушаний, оформлению протоколов об их проведении и заключений по их результатам.

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проектам Генерального плана сельского поселения, Правил землепользования и застройки сельского поселения, проектам по внесению в них изменений, а также проектам документации о планировке территории финансируются за счет бюджета сельского поселения.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Помещения для проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки предоставляются администрацией сельского поселения на безвозмездной основе.

## Глава 7. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сийское»

1. Подготовка и утверждение вносимых в Правила застройки сельского поселения, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Архангельской области, правовыми актами Пинежского района и сельского поселения в отношении подготовки и утверждения Правил землепользования и застройки.

2. Основаниями для рассмотрения органами местного самоуправления сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3) изменение в составе ограничений и границах действия ограничений (границах зон с особыми условия использования территории) использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию сельского поселения:

1) федеральными органами исполнительной власти – в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

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

3) органами местного самоуправления сельского поселения – в случаях: если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения; если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения; несоответствия Правил Генеральному плану сельского поселения, возникшего в результате внесения в Генеральный план изменений; наличия предложений о внесении в Правила изменений в составе подготовленной к утверждению документации по планировке территории;

4) физическими или юридическими лицами – в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

5) органами, осуществляющими контроль соблюдения ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условия использования территории, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации – в случаях изменения границ действия и/или содержания указанных ограничений.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки от лиц или органов, указанных в подпунктах 1), 2), 3), 4) 5) п. 3 настоящего параграфа, 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 администрации сельского поселения.

Для подготовки своего заключения Комиссия может запросить заключения специалистов администрации сельского поселения, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охране и использованию объектов культурного наследия и иных, по предмету изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в течение 30 дней со дня поступления запроса.

В заключениях указывается соответствие предложений о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования Пинежского района, схемам территориального планирования Архангельской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

5. Глава муниципального образования «Сийское» при получении от Комиссии предложений об изменении Правил землепользования и застройки сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по таким предложениям в срок не позднее чем через десять дней со дня их получения.

6. Публичные слушания по предложениям об изменении Правил землепользования и застройки сельского поселения проводятся Комиссией сельского поселения в порядке, определяемом настоящими Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации и Архангельской области.

7. После завершения публичных слушаний по предложениям об изменении Правил землепользования и застройки сельского поселения Комиссия сельского поселения, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе администрации сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании утвержденной документации по планировке территории могут вноситься в Правила застройки, не подлежат вынесению на публичные слушания. В случае поступления в Комиссию сельского поселения указанных предложений Комиссия сельского поселения направляет их в органы местного самоуправления сельского поселения для подготовки соответствующих изменений.

9. Глава администрации сельского поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменения в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

10. Совет депутатов сельского поселения принимает или отклоняет предложение по изменению (дополнению) Правил застройки сельского поселения в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

## Глава 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки муниципального образования «Сийское»

### 8.1. Формирование градостроительных условий (требований) при предоставлении земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления муниципального образования «Сийское»

1.Формирование градостроительных условий (требований) при предоставлении земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления сельского поселения, предусматривает подготовку и утверждение документов об использовании земельных участков (в том числе градостроительных планов земельных участков для территорий, на которые распространяется градостроительный регламент Правил застройки). Подготовка документов об использовании земельных участков может осуществляться по инициативе лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков (в соответствии с параграфом 3.2 настоящих Правил), либо по инициативе администрации сельского поселения.

2. В случае принятия администрацией сельского поселения решения о предоставлении земельного участка по результатам проведения конкурса архитектурных и градостроительных проектов, градостроительные условия включают программу-задание с условиями конкурса, порядок разработки и утверждения которой устанавливается администрацией сельского поселения.

3. В случае, если земельный участок не образован или его параметры не соответствуют требованиям и ограничениям, установленным градостроительным регламентом Правил застройки для соответствующей зоны, подготовка градостроительного плана земельного участка должна предваряться разработкой проекта планировки и проекта межевания территории.

4. В случае, если в отношении предназначенного для предоставления образованного земельного участка в соответствии с Градостроительным кодексом РФ градостроительный регламент не распространяется либо не устанавливается, то документ об использовании земельного участка готовится и утверждается Администрацией сельского поселения в соответствии с федеральным законодательством.

5. В случае предоставления территории – значительного по величине земельного участка (в том числе в границах квартала) на условиях его комплексной подготовки для последующей застройки выделенных в его составе земельных участков (включая инженерную подготовку территории, строительство объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры) градостроительные условия могут включать требования к уровню обеспеченности указанными объектами, к составу и параметрам подлежащих строительству (реконструкции) объектов регионального или муниципального значения, условия согласования проектов, обеспечивающих комплексную подготовку предоставляемого участка, сроки проведения работ, а также условия передачи построенных объектов эксплуатирующим организациям.

6. В случае, когда объектом передачи является подлежащее реконструкции (завершению строительства) или реставрации здание, сооружение, то градостроительные условия могут содержать требования к проектной документации, а также, в установленных законом случаях, требования к охране объектов культурного наследия.

7. При заключении инвестиционного договора между администрацией сельского поселения и претендентом на получение прав на земельный участок или иной объект недвижимости градостроительные условия включаются в состав инвестиционного договора.

8. Риски, связанные с возможностью отказа правообладателей недвижимости распорядиться принадлежащими им правами в пользу лица, инициировавшего действия по получению прав на соответствующую недвижимость, возлагаются на это лицо.

### 8.2. Установление публичных сервитутов

1. Администрация сельского поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты в целях обеспечения общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как путём установления публичных сервитутов.

2. Перечень общественных нужд, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитуты, определяется федеральным законодательством.

3. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

4. Установленные публичные сервитуты подлежат государственной регистрации. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, правовыми актами сельского поселения.

### 8.3. Правовое обеспечение использования земельных участков, необходимых для муниципальных нужд

1. К земельным участкам, необходимым для муниципальных нужд сельского поселения могут быть отнесены земельные участки, расположенные на территории сельского поселения и необходимые для:

* + строительства новых или расширения существующих объектов транспортной и пешеходной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, стоянок, терминалов, парков подвижного состава общественного транспорта и т.д.);
  + строительства новых или расширения существующих головных сооружений и сетей инженерной инфраструктуры (теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, канализации, связи, переработки отходов и т.д.);
  + строительства новых или расширения существующих объектов социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения, социального жилья, домов престарелых и т.д.);
  + строительства новых или расширения существующих зеленых насаждений общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров и т.д.);
  + строительства новых или расширения существующих объектов для размещения органов местного самоуправления сельского поселения;
  + строительства новых или расширения существующих объектов пожарной охраны, милиции, гражданской обороны и других муниципальных учреждений;
  + обеспечения сохранности уникальных природных территорий;
  + иных муниципальных нужд.

2. Решение о резервировании земель принимается в соответствии с документами территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией.

Решение о резервировании земель содержит:

* + цели и сроки резервирования земель;
  + реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
  + ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
  + сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

3. Правовое обеспечение использования земельных участков для реализации муниципальных нужд может осуществляться путем принятия решений о резервировании земельных участков необходимых для муниципальных нужд и, в случае необходимости, последующего их изъятия.

4. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд сельского поселения осуществляется на всех землях независимо от формы собственности.

5. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд сельского поселения допускается только в случаях, если указанные земельные участки не используются или не зарезервированы для федеральных нужд или нужд Архангельской области.

6. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд сельского поселения может осуществляться в отношении земель признанных как «необходимые для муниципальных нужд» в соответствии с п.2 настоящего параграфа.

7. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд сельского поселения осуществляется на основании решений Главы администрации сельского поселения.

8. Решение о резервировании земельных участков принимается после принятия решения об утверждении документации, в составе которой определена необходимость использования указанных участков для размещения объектов необходимых для муниципальных нужд.

9. Решением о резервировании устанавливается особый правовой статус земель, обеспечивающий приоритет реализации муниципальных нужд перед частными нуждами.

Обеспечение приоритета реализации муниципальных нужд перед частными нуждами в отношении зарезервированных земель может обеспечиваться путём:

* + принятия, в установленном федеральном законодательством порядке, решений об изъятии таких земель, в том числе путём их выкупа и (или) их предоставления для размещения новых или расширения существующих объектов в соответствии с положениями документов, на основе которых, было принято решение о резервировании;
  + отказа в предоставлении земельных участков находящихся в муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц для строительства объектов, не соответствующих положениям документов, на основе которых, было принято решение о резервировании;
  + ограничения срока предоставления земельных участков находящихся в муниципальной собственности - в аренду или в безвозмездное срочное пользование граждан и юридических лиц для размещения объектов, не соответствующих положениям документов, на основе которых, было принято решение о резервировании, периодом резервирования и/или запрет возводить на их территории капитальные здания и сооружения;
  + осуществления иных действий, не противоречащих федеральному законодательству и законодательству Архангельской области.

10. Сведения о зарезервированных земельных участках учитываются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Для учета сведений о зарезервированных земельных участках в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности формируется и поддерживается в актуальном состоянии сводный план зарезервированных земельных участков.

Сводный план зарезервированных земельных участков содержит:

* + графический материал – схема резервирования, на которой отображаются границы зарезервированных участков и их условное обозначение. Схема выполняется на топографической подоснове в масштабе 1:2000 или картографическом материале иного масштаба.
  + текстовой материал – реквизиты решения о резервировании земельных участков, цели резервирования и реквизиты документации, в составе которой определена необходимость в выделении соответствующей территории (земельного участка) для муниципальных нужд.

11. Решение о резервировании земельного участка действует в течение срока действия документации, на основании которого оно было принято, если федеральным законодательством не установлено иное.

12. Решение о резервировании земельного участка полежит отмене в случае реализации муниципальных нужд, для обеспечения которых было принято соответствующее решение, а также в случае изменения или отмены документации, на основе которой было принято решение о резервировании, включающее отказ от необходимости использования участка для муниципальных нужд.

13. Решение о резервировании земельных участков подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации. Копия решения о резервировании земель и прилагаемая к нему схема резервируемых земель направляется в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости. Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

14. Решения о резервировании земельных участков и об отмене резервирования в течение 10 дней со дня их принятия в письменном виде доводятся до сведения всех юридических и физических лиц, являющиеся собственниками, арендаторами или пользователями зарезервированных земельных участков, а также до заинтересованных органов государственной власти и/или местного самоуправления.

15. Администрация сельского поселения осуществляет мониторинг реализации муниципальных нужд, для которых были зарезервированы земельные участки и не реже одного раза в пять лет представляет Главе администрации сельского поселения доклад о ходе их освоения. Основные положения доклада публикуются в средствах массовой информации, в том числе на сайте администрации сельского поселения и/или муниципального района.

### 8.4. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

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

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

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с принятым на основании такого порядка – правовым актом администрации муниципального района.

### 3. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. В информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрацией Поселения направляются соответствующие сведения, копии документов и материалов, установленных статьей 56 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

# Часть II

# Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское»

## Глава 9. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское»

### 9.1.Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское» в части границ территориальных зон

Карта градостроительного зонирования сельского поселения в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к настоящему разделу и являющегося неотъемлемой его частью.

На карте градостроительного зонирования территории отображена информация в масштабе 1: 50000 для территории всего поселения, а также в масштабе 1:10000 (фрагменты-врезки) – карты градостроительного зонирования поселков Сия и Сылога с отображением границ населенных пунктов.

### 9.2. Перечень территориальных зон на карте (картах) градостроительного зонирования территории Поселения

**Жилые зоны** (код вида зоны – **Ж**) - для жилой застройки и сопутствующих объектов обслуживания населения:

**ЖУ** - зона индивидуальной (усадебной) жилой застройки

**ЖМ** - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами

**ЖС** - зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами;

**ШДС** – зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений;

**Общественно-деловые зоны** (код вида зоны – **ОД**) – для застройки зданиями общественного назначения:

**ОД** – зона общественно-деловой застройки

**Рекреационные зоны (**код вида зоны **– Р)** - для зеленых насаждений и объектов отдыха;

**Р** - зона зеленых насаждений общего пользования

**Производственные зоны (**код вида зоны **– П) -** для производственных и коммунально-складских предприятий:

**П1** – объектов производственного и складского назначения (4-5 класс опасности)

**Зоны объектов транспортной инфраструктуры (**код вида зоны **- ТА)** - для локальных объектов автотранспортного хозяйства

**Зоны объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры (**код вида зоны **- ИНЖ) –** для локальных нелинейных объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры

**ИНЖ** **–** зона объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры

**Зоны специального назначения (**код вида зоны **- С) -** для размещения объектов специального назначения

**СК** – зона специального назначения – кладбищ

СО – зона специального назначения - размещения отходов потребления

СЗН –зона специального назначения - размещения защитных насаждений озеленения санитарно-защитных зон

**СХ – зоны сельскохозяйственного использования** (код вида зоны – СХ) - для сельскохозяйственной деятельности.

**СХ** –зона сельскохозяйственного использования

**Зоны лесов и открытых пространств** (код вида зоны – **Л**) - для сохранения естественного природного ландшафта на территориях, расположенных вне границ земель лесного фонда:

**Л** - зона лесов и открытых пространств

**Жилые зоны**

**«ЖУ»** - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Цель выделения – развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки усадебного типа, предназначенной для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства, не требующего организации санитарно-защитной зоны, а также развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие и блокированные индивидуальные (одноквартирные) жилые дома;

**«ЖМ»**; **«Ж3С»** - зоны застройки мало- и среднеэтажными жилыми домами.

Цель выделения – развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки, зон комфортного многоквартирного жилья;

**«ШДС**» – зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений; Цель выделения – развитие на основе существующих территорий комплексов детских дошкольных и образовательных учреждений

**Общественно-деловая зона**

**ОД»** - зона общественно-деловой застройки. Цель выделения - развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов

**Производственная зона**

**«П1»** - зона производственных и коммунальных предприятий не выше IV-V класса санитарной опасности. Цель выделения – формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз и транспортной не выше IV класса санитарной опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

**Зона объектов транспортной инфраструктуры**

**«ТА»** - зона объектов транспортной инфраструктуры Цель выделения – формирование комплексов объектов транспортного и дорожного хозяйства.

**Зона объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры**

**«ИНЖ**» **–** зона объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры. Цель выделения – формирование комплексов объектов инженерного и коммунального хозяйства.

**Рекреационная зона**

**«Р»** - зона зеленых насаждений общего пользования. Цель выделения – сохранение и обустройство озелененных пространств при их использовании с возможностью строительства объектов отдыха, спорта, досуга.

**Зона сельскохозяйственного использования**

**«СХ»** - Зона сельскохозяйственного использования территорий. Цель выделения – сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, питомников, теплиц и обеспечивающих их функционирование инфраструктур, предотвращение их использования другими видами деятельности, а также размещение объектов, предназначенных для ведения, личного подсобного и крестьянского хозяйства.

**Зоны специального назначения**

**«СК»** – зона специального назначения – кладбищ

**«СО»** – зона специального назначения - размещения отходов потребления

**«СЗН»** –зона специального назначения - размещения защитных насаждений озеленения санитарно-защитных зон. Цель выделения – сохранение и посадка зеленых насаждений на территории санитарно-защитных зон, размещение объектов, функциональное назначение которых допускают нормативные санитарные требования.

**Зоны лесов и открытых пространств**

**«Л»** - зона лесов и открытых пространств на территориях, не относящихся к лесному фонду. Цель выделения – сохранение и развитие естественного природного ландшафта в границах территорий, на которые устанавливаются градостроительные регламенты.

### 9.3.Описание границ территориальных зон

В пояснительной записке не приводится. Границы территориальных зон представлены в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью Правил: «Карта градостроительного зонирования» масштаба 1:50000 и 1:10000.

## Глава 10. Карты градостроительного зонирования муниципального образования «Сийское» в части границ зон с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требованиям

### 10.1. Карта границ зон с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требованиям

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения по природным и санитарно-гигиеническим требованиям представлена в форме картографических документов, прилагаемых к настоящему Разделу и являющихся неотъемлемой частью Правил.
2. На карте границ зон с особыми условиями использования в состав Правил отображено местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природным и санитарно-гигиеническим требованиям, на основе действующих нормативных документов.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила.

### 10.2. Перечень зон с особыми условиями использования территорий

На карте границ зон с особыми условиями использования территории обозначены следующие виды зон:

1.Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

2.Зоны охраны водных объектов.

3.Зоны залегания месторождений полезных ископаемых.

4. Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов.

5. Санитарные разрывы и охранные зоны линейных техногенных объектов.

6. Береговые полосы водных объектов.

7. Особо охраняемые природные территории.

8. Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения**

В составе зон санитарной охраны водозаборов выделяются следующие зоны.

Зона **«ЗСО-I»** – I пояс санитарной охраны водозаборов.

Зона **«ЗСО-II»** – II пояс санитарной охраны водозаборов.

Зона **«ЗСО-III»** – III пояс санитарной охраны водозаборов.

**Зоны охраны водных объектов**

В составе зон охраны водных объектов выделяются следующие зоны:

Зона **«ПР»** – прибрежные защитные полосы водных объектов.

Зона **«ВД»** – водоохранные зоны водных объектов.

Зона **«РО»** - рыбоохранные зоны водных объектов.

**Зоны залегания месторождений полезных ископаемых**

В составе залегания месторождений полезных ископаемых выделяется:

Зона **«ПИ»** – зоны залегания месторождений полезных ископаемых.

**Санитарно–защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

В составе санитарно–защитных зон выделяются следующие зоны.

Зона **«СЗЗ-П»** – санитарно-защитные зоны от производственных и сельскохозяйственных предприятий.

Зона **«СЗЗ-С»** – санитарно-защитные зоны от кладбищ.

**Санитарные разрывы и охранные зоны линейных техногенных объектов**

В составе санитарных разрывов и охранных зон от линейных техногенных объектов выделяются следующие зоны:

Зона **«СР-ЖД»** – санитарный разрыв от железнодорожной магистрали.

Зона **«ОЗ»** – охранная зона высоковольтных линий электропередач.

**Береговые полосы водных объектов**

В составе зон береговых полос водных объектов выделяется следующая зона.

Зона **«БП»** – береговая полоса водных объектов.

**Особо охраняемые природные территории**

В составе зон особо охраняемых природных территорий выделяются следующие зоны.

Зона **«ООПТ»** - зона проектируемой особо охраняемой территории.

**Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера**

Зона **«ЗП»** – территория затопления паводком 1% обеспеченности.

### 10.3. Описание границ зон с особыми условиями использования территорий

### 10.3.1.Зоны санитарной охраны водозабора поверхностных вод

Зоны санитарной охраны водозабора поверхностных вод (ЗСО) в пос. Сия организуются в составе трех поясов.

Поверхностный водозабор озер Заворотное и Угольное:

Граница I пояса ЗСО проходит на расстоянии от водозабора по акватории -100м, по берегу – 100 м от уреза воды;

Граница II пояса ЗСО проходит на расстоянии от водозабора по акватории – 3км, по берегу – 500 м от уреза воды;

Граница III пояса ЗСО проходит на расстоянии от водозабора по водоразделу, но не более 3 км от озера.

### 10.3.2.Зоны охраны водных объектов

Границы зон охраны водных объектов зафиксированы в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ.

Таблица 1

Перечень основных водных объектов, их водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Река, озеро | Протяженность реки, км, площадь озера, га | Водоохран-ная зона, м | Прибрежная защитная полоса, м | Береговая полоса, м |
| Покшеньга (Покшенга) | 170 | 200 | 50 | 20 |
| [Касвера](http://www.textual.ru/gvr/index.php?card=161202) | 54 | 200 | 50 | 20 |
| Тырас | 38 | 100 | 50 | 20 |
| Верхняя Охтома (Охтома) | 25 | 100 | 50 | 20 |
| Березовик | 18 | 100 | 50 | 20 |
| Нырза (Нырга) | 17 | 100 | 50 | 20 |
| Кавра | 34 | 100 | 50 | 20 |
| Северная | 11 | 100 | 50 | 20 |
| Сылога | 13 | 100 | 50 | 20 |
| Сягма | 19 | 100 | 50 | 20 |

### 10.3.3. Зоны залегания месторождений полезных ископаемых

Территории залегания месторождений общераспространенных полезных ископаемых с балансовыми запасами сырья:

-месторождения песчано-гравийных материалов и песка: Кв.29, Кв.37 Скоморошье, №18, Карьер №30, Кв.50, Кв.62, Тихоменское, №25, №26, Карьер №29, Карьер №36, Карьер №53, Карьер №54, Карьер №58, Карьер №57, Карьер №56.

### 10.3.4. Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Границы санитарно-защитных зон от производственных предприятий и инженерно-транспортных сооружений проходят по границам санитарно-защитных зон предприятий и сооружений в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03:

В пос. Сия – производственно-складские предприятия – СЗЗ 50 м и 100 м, канализационные очистные сооружения – СЗЗ – 200м.

**Санитарно-защитная зона от кладбищ**

Границы санитарно-защитных зон проходят в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (разд. 7.1.12) на расстоянии от границ:

- 50м - от сельского кладбища у пос. Сия.

### 10.3.5. Санитарные разрывы и охранные зоны от линейных техногенных объектов

**Санитарный разрыв от железнодорожной магистрали**

Граница санитарного разрыва от железной дороги проходит от оси крайнего железнодорожного пути на расстоянии 100 м от жилой застройки.

При осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарного разрыва может быть уменьшена, но не более чем на 50м. Ширину санитарного разрыва до границ садовых участков следует принимать не менее 50м.

Указанные расстояния являются ориентировочным. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

**Охранная зона высоковольтных линий электропередач**

Граница охранной зоны от высоковольтной линии электропередач проходит на расстоянии в обе стороны от крайнего провода: ЛЭП 220 кВ – 25 м, 110 кВ - 20 м;   
10 кВ - 10 м.

### 10.3.6. Береговые полосы водных объектов

Границы зон береговых полос водных объектов в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ. См. таблицу 1.

### 10.3.7. Особо охраняемые природные территории

Граница зоны особо охраняемой природной территории проходит по границе проектируемого заказника регионального значения.

### 10.3.8. Зоны ограничений на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера

Территории, подверженные затоплению паводком 1% обеспеченности, распложены в границах поймы реки Покшеньга.

Границы зон ограничений от возможных чрезвычайных ситуаций природного характера приведены условно. Уточнение границ зон по степени благоприятности для градостроительного освоения должно быть проведено на дальнейших стадиях проектирования.

Границы зон с особыми условиями использования территории представлены в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью Правил: «Карта границ зон с особыми условиями использования территории» в масштабе 1:50000 с фрагментами карт населенных пунктов масштаба 1: 10000.

# Часть III

# Градостроительные регламенты муниципального образования «Сийское»

## Глава 11. Общие положения градостроительных регламентов в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Поселения (в том числе населенных пунктов).

3. Правила использования и застройки территорий МО «Сийское», на которые в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительных регламентов не распространяется, изложены в части I Правил (Глава 1, п. 1.7).

На картах градостроительного зонирования отображены территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется соответствующим условным знаком: «*территории, на которые действие* *градостроительных регламентов не распространяется»*. Код вида территориальной зоны для таких территорий не устанавливается.

4. На территориях общего пользования, расположенных в пределах любой из территориальных зон, установленных настоящими Правилами, действует режим ограничения градостроительной деятельности. Область ограничения градостроительной деятельности определяется установленными красными линиями и их координатами, утвержденными в составе проекта планировки. До разработки проектов планировки и проектов межевания границы устанавливаются по полосам отвода автомобильных и железных дорог, кадастровым границам участков.

### 12. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам

Условные обозначения к таблице: Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| **Р** | - основной вид разрешенного использования (при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности) |
| **У** | - условно разрешённый вид использования (разрешён собственнику, застройщику (инвестору) на основании решения комиссии по землепользованию и застройке сельского поселения с учётом результатов публичных слушаний) |
|  | - запрещённый вид использования |
| Отнесение к основным или условно разрешённым видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешённых видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения | |

| **Виды разрешённого использования**  (номер кода соответствует классификатору видов разрешенного использования , утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014  № 540) | Зона индивидуальной (усадебной) жилой застройки (этажностью 1-3 надземных этажей) | Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (этажностью 1-3 надземных этажа) | Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (этажностью до 5 надземных этажей включительно) | Зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений | Зона общественно-деловой застройки | Зона объектов производственного и складского назначения  (4-5 класса опасности) | Зона объектов транспортной инфраструктуры | Зона объектов инженерной (коммунальной) инфраструктуры | Зона специального назначения - размещения защитных насаждений озеленения санитарно-защитных зон | зона специального назначения – кладбищ | Зона специального назначения - размещения отходов потребления | Зона зеленых насаждений общего пользования (рекреация, отдых) | Зона сельскохозяйственного использования | Зона лесов и открытых пространств (в границах населенных пунктов) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

|  | | **ЖУ** | | **ЖМ** | | **ЖС** | | **ШДС** | | **од** | | **П1** | | **ТА** | | **ИНЖ** | | **СЗН** | | **СК** | | **СО** | | **Р** | | **СХ** | **Л** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1. Постоянное проживание (жилая застройка: код 2.0)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1.Отдельно стоящие жилые дома на одну семью1 (Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство: код 2.1);  (Приусадебный участок личного подсобного хозяйства: код 2.2) | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |  |
| 1.2.Блокированные жилые дома на одну семью1  (Блокированная жилая застройка: код 2.3) | **Р** | | **У** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 1.3.Многоквартирные дома1  (Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания: код 2.5) | **У** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| **2.Временное проживание (гостиничное обслуживание: код 4.7)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1.Гостиница, хостел | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | | **У** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 2.2. Апарт-отель |  | | **У** | | **У** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 2.3. Кемпинг, туристическая база |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** |
| 2.4.Общежития |  | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 2.5. Детские лагеря |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** |
| 2.6. Спортивные базы отдыха | **У** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** |
| **3.Торговля (предпринимательство: код 4.0)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1.Универсамы, универмаги, торговые центры (Торговые центры (Торгово-развлекательные центры: код 4.2) |  | |  | |  | |  | | **Р** | | **У** | |  | |  | | **У** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 3.2. Встроенные помещения магазинов в капитальных зданиях (магазины: код 4.4) | **У** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 3.3.Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы, в капитальных зданиях. |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 3.4. Рынки, рыночные  (Рынки: код 4.3) |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | | **У** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 3.5.Объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей  (магазины: код 4.4) | **У** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | | **У** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 4.1.Объекты общественного питания, рестораны, кафе, столовые, предприятия питания, в том числе встроенные в капитальные здания (вспомогательные к основному виду использования) | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | | **у** | | **у** | | **у** | | **У** | |  | |  | | **У** | |  | |  |
| **5.Отправление культа (религиозное использование: код 3.7)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1.Церкви, часовни, объекты религиозного назначения | **У** | | **У** | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | | **Р** |
| 5.2.Подвория | **У** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| **6.Воспитание, образование, подготовка кадров (образование и просвещение: код 3.5)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| 6.1.Детские дошкольные учреждения1 | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 6.2.Общеобразовательные школы, школы-интернаты, специализированные школы1 | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 6.3.Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры |  | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| **7.Культура, искусство, информатика (культурное развитие: код 3.6)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1.Музеи, выставочные залы |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 7.2.Концертно-спортивные комплексы, театры, кинотеатры, клубы, дискотеки |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 7.3.Библиотеки, архивы, информационные центры, в том числе встроенные в капитальные здания (вспомогательные к основному виду использования) | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 7.4.Детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 7.5.Теле- и радиостудии, киностудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | | **У** | |  | |  | |  | |  | |  |
| **8.Физическая культура, спорт в здании (спорт: код 5.1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8.1.Физкультурно - оздоровительные комплексы |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  |
| 8.2. Фитнес центры, спортивные клубы, спортивные школы, бассейны и т.п. | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  |
| **9.Спорт, отдых, вне здания (отдых (рекреация): код 5.0)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9.1.Спортплощадки, теннисные корты | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | | **Р** |
| 9.2.Стадионы, фристайл центры |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | | **У** |
| 9.3.Парки культуры и отдыха |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | | **У** |
| 9.4. Парки, скверы, бульвары |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  |
| 9.5. Лыжные комплексы, санно-бобслейные трассы, трамплины |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | | **У** |
| 9.6. Атракционы |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | | **У** |
| 9.7. Площадки для настольного тенниса, бадминтона и других видов спорта | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | | **Р** |
| **10.Здравоохранение, соцобеспечение (здравоохранение: код 3.4;**  **социальное обслуживание: код 3.2; ветеринарное обслуживание: код 3.10)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10.1.Больницы, клиники общего профиля |  | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **У** |
| 10.2 Хосписы |  | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **У** |
| 10.3.Психоневрологические, инфекционные, онкологические, кожно-венерологические, туберкулезные больницы |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **У** |
| 10.4.Амбулатории, поликлиники | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 10.5.Пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  |
| 10.6.Ветеринарные поликлиники | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | | **У** | | **Р** |
| 10.7.Аптеки | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 10.8.Станции скорой и неотложной помощи | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | | **Р** | | **У** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 10.9.Станции переливания крови |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 10.10.Дома ребенка, детские дома, дома для  престарелых, семейные детские дома | **Р** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| **11.Бытовое обслуживание населения (бытовое обслуживание: код 3.3)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11.1.Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви, ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 11.2.Предприятия по ремонту бытовой техники, , мебели | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  |
| **12.Коммунальные объекты, связь, милиция (бытовое обслуживание: код 3.3)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12.1.Бани, минипрачечные | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 12.2.Отделения связи, опорные пункты милиции | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | | **Р** | |  | |  | | **~~Р~~** | |  | |  |
| 12.3.Пожарные депо, отделения милиции, военкоматы | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 12.4.Общественные туалеты |  | |  | |  | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | |  | |  | | **Р** | |  | |  |
| 12.5. Экскурсионное бюро, туристические информационные центры |  | | **р** | | **р** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  |
| **13.Управление, финансы, страхование (деловое управление: код 4.1; общественное управление: код 3.8)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13.1. Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, суды, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства |  | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 13.2.Административные здания, общественные организации, |  | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 13.3. Бизнес-центры, офисные центры, выставочные центры |  | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  |
| 13.4. Встроенные учреждения обслуживания в капитальных зданиях (п.13.1). | **У** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  |
| **14.Наука и научное обслуживание (обеспечение научной деятельности: код 3.9)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14.1.Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры |  | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 14.2.Научные и опытные станции, метеорологические станции |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | | **Р** |
| 14.3. Технополисы, технопарки,  IT-парки |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 14.4. Научно-инновационные центры |  | |  | |  | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| **15. Промышленное производство (легкая промышленность: код 6.3; пищевая промышленность: код 6.4; нефтехимическая промышленность: код 6.5; строительная промышленность: код 6.6; связь: код 6.8; склады: код 6.9)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15.1. Промышленные объекты и производства не выше II класса санитарной опасности по классификации СанПиН |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 15.2. Промышленные объекты и производства IV-V класса санитарной опасности по классификации СанПиН |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 15.3. Антенные поля, радио и телевизионные вышки |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | | **У** | | **У** |
| 15.4. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **У** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | | **У** | | **У** |
| 15.5. Склады в полностью закрытых строениях |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 15.6. Склады с использованием участка вне здания |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  |
| **16. специальная деятельность: код 12.2** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16.1.Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  |
| 16.2. Центры по утилизации бытовых отходов |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  |
| 16.3. Станции временного хранения твердых бытовых отходов, прессования и обработки селективно  собранного вторсырья |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  |
| 16.4. Скотомогильники |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  |
| **17. Сельское хозяйство (сельскохозяйственное использование: код 1.0)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17.1 Животноводство (код 1.7) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  |
| 17.2. Растениеводство (код 1.1) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  |
| 17.3. Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  |
| 17.4. Пчеловодство (код 1.12) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  |
| 17.5 Рыбоводство (код 1.13) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  |
| 17.6 Научное обеспечение сельского хозяйства (код 1.14) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  |
| 17.7 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  (код 1.15) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  |
| 17.8 Питомники (код 1.17) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | | **У** |
| 17.9 Обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  |
| **18. Транспортное обслуживание (транспорт: код 7.0)**  **Обслуживание и хранение автотранспорта (автомобильный транспорт: код 7.2);** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |  |
| 18.1..Гаражи отдельно стоящие |  | | **У** | | **У** | |  | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 18.2.Гаражи боксового типа |  | | **У** | | **У** | |  | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 18.3..Паркинги многоэтажные и подземные |  | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 18.4. Мастерские автосервиса |  | |  | | **У** | |  | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 18.5..Автозаправочные станции |  | |  | | **У** | |  | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | | **У** | | **У** |
| 18.6. Автопарки грузового транспорта |  | |  | |  | |  | |  | | **У** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 18.7. Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 18.8. Автостоянки открытого типа | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** |
| 18.9.Автовокзалы, железнодорожные вокзалы. |  | |  | |  | |  | |  | | **У** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 18.10. Пассажирские железнодорожные остановочные пункты |  | |  | |  | |  | | **Р** | | **У** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | | **У** | |  |
| 18.11. Надземные и подземные пешеходные переходы | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | | **У** | |  |
| 18.12.Терминалы |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 18.13. Аэродром малой авиации |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  |
| **19.Инженерная инфраструктура (коммунальное обслуживание: код 3.1; объекты электросетевого хозяйства: код 6.7)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19.1.Котельные большой мощности |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| 19.2.АТС, небольшие блок модульные котельные, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральные и индивидуальные тепловые пункты, локальные очистные сооружения | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | | **Р** | |  | |  | | **У** | | **Р** | |  |
| 19.3.КОС |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  | | **У** | |  |
| 19.4.Объекты питьевого водоснабжения | **У** | | **У** | | **У** | |  | | **У** | |  | |  | | **Р** | | **У** | |  | |  | | **У** | | **Р** | | **Р** |
| **20.Объекты специального назначения (обеспечение внутреннего правопорядка: код 8.3); ритуальная деятельность: код 12.1)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20.1 Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций | **У** | | **У** | | **У** | | **У** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | | **Р** | |  | |  | | **Р** | | **Р** | | **Р** |
| 20.2. Кладбища (код 12.1) |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | **Р** | |  | |  | |  | |  |

**Зоны СК, СО – условно разрешенные виды разрешенного использования???**

### 12.1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства разрешены при условии, если собственник, застройщик (инвестор) реализовал на своем участке какой-либо из основных и условно разрешенных видов разрешенного использования.
2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории земельных участков:

* благоустройство территории, в том числе озеленение, площадки для отдыха, спортивные площадки;
* объекты технического и инженерного обеспечения основных и условно разрешенных видов использования на соответствующем земельном участке;
* автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;
* хозяйственные площадки для мусоросборников;
* погрузо-разгрузочные площадки;
* здания или помещения для персонала;
* иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

1. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.
2. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования не должна превышать 10% от площади земельного участка.
3. Перечень основных вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных, на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков приведен в таблице 3.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования соответствующих участков.

Таблица 3

| Основные и условные  виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования |
| --- | --- |
| Постоянное проживание | |
| Индивидуальная (усадебная) жилая застройка | - строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, постройки для ведения подсобного хозяйства (для содержания домашнего скота и птицы), надворные туалеты;  - гаражи или стоянки 1-3 места;  - хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента);  - площадки: детские, хозяйственные, отдыха;  - сады, огороды;  - водоемы, водозаборы; - теплицы, оранжереи;- объекты гаражного назначения. |
| Застройка малоэтажными многоквартирными жилыми домами | - встроенные в нижние этажи лицевых корпусов объекты обслуживания  - площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха взрослого населения  - гаражи или стоянки |
| Застройка среднеэтажными многоквартирными жилыми домами | - встроенные в нижние этажи лицевых корпусов объекты обслуживания  - площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха взрослого населения  - гаражи или стоянки |
| Временное проживание | |
| Гостиницы, общежития, мотели, хостелы | - встроенные в нижние этажи лицевых корпусов объекты обслуживания  - площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха взрослого населения  - автомобильные стоянки |
| Воспитание, образование, подготовка кадров | |
| Детские дошкольные учреждения | - площадки: детские, спортивные, для отдыха;  - хозяйственные площадки  - теплицы, оранжереи. |
| Школы, школы-интернаты, специализированные школы |
| Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры | - жилые дома для персонала; - площадки: спортивные, для отдыха. |
| Ритуальная деятельность | |
| Церкви, часовни, культовые сооружения | - жилые дома для персонала;  - объекты ритуального назначения  - площадки для отдыха, хозяйственные.  - автостоянки или гаражи. |
| Объекты монастырского типа |
| Объекты типа подворий |
| **Общественное питание** | |
| Предприятия питания, рестораны, кафе, столовые | - оборудованные площадки (для летних кафе, хозяйственные) |
| **Спорт, отдых вне здания** | |
| Стадионы | Сооружения, связанные с технологией функционирования основных объектов. |
| Парки культуры и отдыха | - развлекательные центры;  - комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки;  - предприятия общественного питания;  - общественные туалеты;  - выставочные павильоны;  - зрительные залы, эстрады;  - спортивные площадки без мест для зрителей;  - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката;  - площадки для отдыха;  - хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком;  - помещения для охраны. |
| Спортплощадки, теннисные корты | - помещения для переодевания, душевые; |
| **Здравоохранение и социальное обеспечение** | |
| Больницы, клиники общего профиля | - жилые дома для персонала;  - объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования;  - часовни;  - площадки для отдыха. |
| Психоневрологические, инфекционные, онкологические, кожно-венерологические больницы |
| **Коммунальные объекты, связь, милиция** | |
| Предприятия по ремонту бытовой техники, по изготовлению металлодеревянных изделий, мебели | - складские здания |
| Управление, финансы, страхование | |
| Бизнес центры, офисные центры | - встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания. |
| Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, рекламы, туристические агентства и центры обслуживания |
| Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры, залы компьютерных игр | - встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания. |
| **Промышленное производство** | |
| Предприятия не выше III класса санитарной опасности по классификации СанПиН | - объекты, технологически связанные с назначением основного вида;  - питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;  - предприятия общественного питания для обслуживания работников;  - объекты пожарной охраны. |
| Предприятия IV-V класса санитарной опасности по классификации СанПиН |
| Склады | - погрузо-разгрузочные площадки;  - здания для персонала;  - объекты пожарной охраны. |
| Инженерная инфраструктура | - объекты технического и инженерного обеспечения;  - объекты пожарной охраны. |
| **Обслуживание и хранение автотранспорта** | |
| Гаражи отдельно стоящие и боксового типа | - мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;  - автомобильные мойки;  - помещения или здания для охраны. |
| Обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки) | - помещения для персонала;  - объекты технического и инженерного обеспечения. |
| Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки | - помещения для персонала; |
| Автостоянки открытого типа | - здания или помещения для охраны. |
| Автопарки грузового транспорта | - мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;  - здания или помещения для персонала. |
| **Транспортное обслуживание** | |
| Автовокзалы, железнодорожные вокзалы и станции | - объекты, технологически связанные с назначением основного вида. |
| Терминал |
| **Сельское хозяйство** | |
| Растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники) | - здания для персонала.  - складские здания и площадки  - хозяйственные площадки  -автомобильные стоянки |
| Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов) | - здания для персонала; |

## Глава 13. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

### 13.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 4.

Таблица 4

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

| Зона | Мини-мальная площадь, га7 | Макси-мальный процент за-стройки, % | Макси-мальная высота здания до конька крыши, м3 | Минимальный отступ от границ земельного участка  м | Максимальное количество этажей |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ЖУ** | 0,06 | 30 | 11 | 3 | 2 |
| **ЖМ2** | 0,10 | 40 | 15 | 5 | 3 |
| **ЖС2** | 0,10 | 50 | 40 | 3 | 5 |
| **ШДС5** | 0,35 | 30 | 30 | 3 | 4 |
| **ОД2** | 0,10 | 60 | 18 | 5 | 4 |
| **П1** | 0,10 | 60 | 30 | 3 | 3 |
| **ТА** | 0,10 | НР | НР | НР | 3 |
| **ИНЖ** | 0,10 | НР | НР | НР | НР |
| **СЗН** | НР | 50 | НР | НР | НР |
| **СО** | НР | НР | НР | НР | НР |
| **СК** | НР | НР | НР | НР | НР |
| **Р** | 0,10 | 20 | НР | - | НР |
| **СХ** | НР | НР | НР | НР | НР |
| **Л** | НР | НР | НР | НР | НР |

Примечание:

НР - не регламентируется,

1- Для участков жилой застройки высота ограды 1,5 метра может быть превышена между соседними земельными участками при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности, но не более 2 метров.

2- Ограждения вдоль магистральных улиц должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении с элементами благоустройства и озеленения.

3- Допускается отклонение от указанного значения предельной высоты зданий, строений, сооружений в зависимости от характера рельефа местности, но не более чем на 10 процентов. Данное отклонение допустимо в составе документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке. При градостроительном обосновании высота зданий может быть увеличена по согласованию с администрацией сельского поселения и с территориальным органом Государственного пожарного надзора.

4 - При размещении (реконструкции) многоквартирного дома выходящего на магистральную улицу предусмотреть остекление лоджий и балконов.

5 - Параметры застройки уточняются расчетными нормативными показателями в соответствии с действующим законодательством.

6 - При размещении лечебного и/или оздоровительного учреждения площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 60% общей площади участка.

7 – Максимальная площадь земельного участка:

1. для жилого дома - не более 0,20 га,
2. для крестьянско-фермерского хозяйства – не менее 0,20 га и не более 50 га,
3. для личного подсобного хозяйства - 0,20 га,
4. для садоводства – не более 0,20 га,
5. для огородничества – не более 0,20 га,
6. для дачного строительства – не более 0,20 га.

8 – При проведении работ по образованию земельных участков образуемые земельные участки должны быть сформированы с учетом требований Таблицы 4. При межевании застроенных территории границы застроенных земельных участков должны быть сформированы с учетом требований Таблицы 3.

9 – Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности использования объектов недвижимости расположенных на таких земельных участках как разрешенные (согласно таблице 2). В составе проводимых работ по образованию земельных участков необходимо получить подтверждение Администрации поселения на предмет возможности разрешенного использования объектов недвижимости на таких земельных участках.

10 – Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

11 – Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

12 – При образовании земельного участка одна из границ образуемого земельного участка должна быть сопряжена с границей территории общего пользования (красной линией) для обеспечения беспрепятственного доступа к земельному участку.

13 – Минимальная площадь земельного участка вспомогательных допускается:

1. объекты гаражного назначения 80 кв. м.
2. хранение и переработка сельскохозяйственной продукции 80 кв. м.
3. магазины 150 кв. м.

### 13.2. Иные требования к использованию земельных участков

**Природные заграждения (защитные зеленые насаждения)**

На территории участков, расположенных вдоль границ зон, должны устраиваться природные заграждения, которые обеспечивают защиту объектов, расположенных в зонах менее интенсивного использования, от негативного воздействия объектов, расположенных в зонах более интенсивного использования.

Устанавливаются три категории природных заграждений:

- **тип 1** - плотное заграждение - зеленые насаждения высотой не менее 2 м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 4 кв.м на полосе шириной 10м;

**- тип 2** - полупрозрачное заграждение - зеленые насаждения высотой не менее 2м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 9 кв. м на полосе шириной 6м;

**- тип 3** - прозрачное заграждение - зеленые насаждения высотой не менее 2м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 16 кв.м на полосе шириной 3м.

При устройстве природных заграждений бремя ответственности и затрат ложится на плечи застройщика той зоны, которая имеет более высокую относительную интенсивность в соответствии с таблицей 5.

При делении на участки незастроенной территории и выделении под застройку незастроенных участков устройства заграждений не требуется. Определение ответственности за устройство заграждений и собственно их устройство следует обеспечить при застройке участков.

Если схемой не предусмотрено деления на участки, застройщик обязан сохранить, либо посадить по обе стороны всех вновь построенных улиц не менее 1дерева на 10 м уличного фасада.

Таблица 5

Категории природных заграждений по типам зон

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Примыкающие зоны | | | | | | | | | | | | | | |
|  | **П1** | **ТА** | **ИНЖ** | **ОД** | **ЖУ** | **ЖМ** | **ЖС** | **ШДС** | **Р** | **СЗН** | **СК** | **СО** | **СХ** | **ЛХ** |
| **П1** | **Х** | **3** | **3** | **2** | **2** | **2** | **2** | **1** | **1** | **2** | **3** | **2** | **3** | **3** |
| **ТА** |  | **Х** | **3** | **2** | **2** | **2** | **2** | **1** | **1** | **2** | **3** | **2** | **3** | **3** |
| **ИНЖ** |  |  | **X** | **2** | **2** | **2** | **2** | **1** | **1** | **2** | **3** | **2** | **3** | **3** |
| **ОД** |  |  |  | **Х** | **3** | **3** | **3** | **3** | **3** | **2** | **2** | **1** | **3** | **3** |
| **ЖУ** |  |  |  |  | **Х** | **3** | **3** | **3** | **3** | **2** | **1** | **1** | **3** | **3** |
| **ЖМ** |  |  |  |  |  | **Х** | **3** | **3** | **3** | **2** | **1** | **1** | **3** | **3** |
| **ЖС** |  |  |  |  |  |  | **X** | **3** | **3** | **2** | **1** | **1** | **3** | **3** |
| **ШДС** |  |  |  |  |  |  |  | **X** | **3** | **2** | **1** | **1** | **2** | **3** |
| **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  | **X** | **2** | **1** | **1** | **1** | **3** |
| **СЗН** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Х** | **2** | **1** | **3** | **3** |
| **СК** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Х** | **2** | **3** | **3** |
| **СО** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Х** | **3** | **3** |
| **СХ** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **X** | **3** |
| **Л** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **Х** |

**Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков**

Во всех территориальных зонах требуемое, согласно СП 42.13330.2011(до утверждения региональных нормативов градостроительного проектирования Архангельской области) количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования для наземных стоянок должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

Размещение за пределами земельного участка части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест должны располагаться:

1. для многоквартирных домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
2. для многоквартирных домов, возводимых в рамках развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 800 метров;
3. для прочих – на примыкающих к земельному участку территориях.

За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 процентов необходимых машино-мест.

**Предельные разрешенные уровни воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка**

Предельные разрешенные уровни воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка приведены в таблице 6.

Значения максимально допустимых уровней воздействия, установленные Градостроительным регламентам, относятся к территориям, расположенным внутри зон. На границах зон должны обеспечиваться значения уровней воздействия соответствующие меньшему значению из разрешенных, в зонах по обе стороны границы.

Таблица 6

Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индекс зоны | Зона | Максимальный уровень шумового воздействия2 | Максимальный уровень загрязненности атмосферного воздуха**1** | Максимальный уровень ЭМП3 | Загрязненность сточных вод |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ЖУ** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 55 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | Нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях |
| **ЖМ**  **ЖС** | Зона застройки  мало- и среднеэтажными жилыми домами | 55 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | Выпуск в магистральную канализационную сеть с последующей очисткой на централизованных КОС |
| **ШДС** | Зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений | 55 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | Выпуск в магистральную канализационную сеть с последующей очисткой на централизованных КОС |
| **ОД** | Зона общественно-деловой застройки | 65 | 0,8 ПДК | 1 ПДУ | Выпуск в магистральную канализационную сеть с последующей очисткой на централизованных КОС |
| **П1** | Зона производственного и коммунально-складского назначения | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДУ) | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском |
| **ТА** | Зона объектов транспортной инфраструктуры | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДУ) | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском |
| **ИНЖ** | Зона объектов инженерной инфраструктуры | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДУ) | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском |
| **Р** | Зона территорий зеленых насаждений общего пользования | 65 | 0,8 ПДК | 1ПДУ | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском |
| **СЗН** | Зона озеленения санитарно-защитных зон | 65 | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормируется по границе зоны (1ПДК) | Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском или Выпуск в магистральную канализационную сеть с последующей очисткой на централизованных КОС |
| **СК** | Зона кладбищ | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется |
| **СХ** | Зона сельскохозяйствен-ного использования территорий | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется |
| **Л** | Зона лесов и открытых пространств | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется | Не нормируется |

Примечание:

1- Соблюдение указанных норм обеспечивается с учетом суммации биологического действия веществ или продуктов их трансформации в атмосфере, а также загрязнения атмосферы за счет действующих, строящихся и намеченных к строительству объектов, являющихся источниками загрязнения атмосферного воздуха. Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица вправе обращаться в органы и учреждения государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации за получением информации о качестве атмосферного воздуха.

Запрещается проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, являющихся источниками загрязнения атмосферы, на территориях с уровнями загрязнения, превышающими установленные гигиенические нормативы.

2- Настоящие нормы должны соблюдаться при проектировании защиты от шума для обеспечения допустимых уровней звукового давления и уровней звука в помещениях на рабочих местах в производственных и вспомогательных зданиях и на площадках промышленных предприятий, в помещениях жилых и общественных зданий, а также на селитебной территории.

3- Не допускается сооружение, производство, продажа и использование, а также закупка и ввоз на территорию Российской Федерации источников ЭМП без санитарно-эпидемиологической оценки их безопасности для здоровья, осуществляемой для каждого типопредставителя, и получения санитарно-эпидемиологического заключения в соответствии с установленным порядком.

**Обязанности юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении производственного контроля**

На администрацию предприятий, учреждений, организаций и граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью, возлагается обязанность по обеспечению производственного контроля, в том числе лабораторного, за соблюдением установленных санитарных правил в процессе производства (деятельности), выполнением мероприятий, направленных на предупреждение и ликвидацию загрязнения окружающей природной среды.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель при выявлении нарушений санитарных правил на объекте производственного контроля должен принять меры, направленные на устранение выявленных нарушений и недопущение их возникновения, в том числе:

- приостановить либо прекратить свою деятельность или работу отдельных цехов, участков, эксплуатацию зданий, сооружений, оборудования, транспорта, выполнение отдельных видов работ и оказание услуг;

* + прекратить использование в производстве сырья, материалов, не соответствующих установленным требованиям и не обеспечивающих выпуск продукции, безопасной (безвредной) для человека, снять с реализации продукцию, не соответствующую санитарным правилам и представляющую опасность для человека, и принять меры по применению (использованию) такой продукции в целях, исключающих причинение вреда человеку, или ее уничтожению;
  + информировать орган, уполномоченный на осуществление государственного санитарно-эпидемиологического надзора о мерах, принятых по устранению нарушений санитарных правил;
  + принять другие меры, предусмотренные действующим законодательством.

## 

## Глава 14. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

### 14.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории по природным и санитарно-гигиеническим требования

### 14.1.1.Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов

***Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов***

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений за исключением реконструкции и расширения основных водопроводных сооружений.

***Ограничения на территории II пояса санитарной охраны водозаборов***

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

* + объекты, вызывающие химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГСМ, удобрений, мусора, накопителей, шламохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.),
  + объекты, вызывающие микробное загрязнение (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища и т.д.).

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно наличие организованного водоснабжения, водоотведения, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

***Ограничения на территории III пояса санитарной охраны водозаборов***

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твёрдых отходов и разработки недр земли. Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах III пояса ЗСО только при использовании защищённых подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учётом заключения органов геологического контроля.

### 14.1.2.Ограничения на территории зон охраны водных объектов

***Ограничения на территории водоохранных зон***

Запрещается любая деятельность и градостроительные изменения, влекущие за собой загрязнение бассейна водосбора, засорение, заиление и истощение водных объектов. В том числе запрещается:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

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 настоящего Кодекса;

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.

***Ограничения на территории прибрежных защитных полос***

Запрещается любая деятельность и градостроительные изменения, влекущие за собой загрязнение бассейна водосбора, засорение, заиление и истощение водных объектов. В том числе запрещается:

1. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
5. распашка земель;
6. размещение отвалов размываемых грунтов;
7. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

### 14.1.3.Ограничения на территории залегания месторождений полезных ископаемых

Освоение под застройку территории залегания полезных ископаемых запрещено по Закону «О недрах».

### 14.1.4.Ограничения на территории санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов

***Ограничения на территории санитарно-защитных зон***

Запрещено размещениеследующих видов объектов:

* + жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
  + ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха,
  + территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки,
  + коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,
  + территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
  + спортивные сооружения, детские площадки,
  + образовательные и детские учреждения,
  + лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
  + 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.

При размещении объектов капитального строительства, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны в границах территориальных зон жилого и рекреационного назначения, санитарно-защитная зона не должна распространяться за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

Размещение объектов основных и условно разрешённых видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны (санитарный разрыв), допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон (санитарного разрывы) за пределы границ соответствующей территориальной зоны.

Распространение санитарно-защитной зоны (санитарного разрыва) за пределы границ соответствующей территориальной зоны допускается при наличии заключения санитарно-эпидемиологической службы о том, что в границах предполагаемой санитарно-защитной зоны (санитарный разрыв) не расположены: жилая застройка, 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, а также в границах предполагаемой санитарно-защитной зоны (санитарного разрыва) не планируется генеральным планом и правилами землепользования и застройки (и иными документами) развитие объектов указанного назначения.

### 14.1.5.Ограничения на территории санитарных разрывов и охранных зон от линейных техногенных объектов

***Ограничения на территории охранной зоны воздушных линий электропередач***

Запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

* 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;
* хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
* свалки.

### 14.1.6.Ограничения на территории зон береговых полос

Разрешается использование как территория общего пользования для передвижения и пребывания около них (без использования механических транспортных средств), в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Запрещается любая деятельность и градостроительные изменения, влекущие за собой загрязнение бассейна водосбора, засорение, заиление и истощение водных объектов.

### 14.1.7.Ограничения на территории зон особо охраняемых природных территорий

На территории особо охраняемых природных территорий запрещены все виды функционального использования, предусмотренные требованиями Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1009 с изменениями и дополнениями от 25.06.2012.

### 14.1.8. Ограничения на территориях возможных чрезвычайных ситуаций природного характера

***Ограничения на территориях, подверженных затоплению паводком 1% обеспеченности***

В зонах затопления паводком 1% обеспеченности запрещено строительство зданий и сооружений любого типа без проведения предварительного обследования и разработки инженерных защитных мероприятий.

## Глава 15. Правила благоустройства территории поселения

### 15.1. Порядок создания, изменения (реконструкции) объектов благоустройства

- Порядок создания, изменения (реконструкции) элементов благоустройства осуществляется в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования «Сийское», утвержденными решением Совета депутатов муниципального образования «Сийское» (третьего созыва) от 13 июня 2013 года №27.

- Состав и содержание описания решений при создании, изменении (реконструкции) объектов благоустройства определяются заказчиком в задании на проектирование и в соответствии с действующими государственными нормативными документами, стандартами, требованиями Правил.

Описание решений по благоустройству объектов, располагаемых в исторической среде или в зонах охраны памятников истории и культуры, согласовывается с органами государственного контроля, охраны и использования памятников истории и культуры.

Графическое описание решений подлежит согласованию с Администрацией сельского поселения. В случае разногласий с заказчиком по вопросам проектных архитектурно-планировочных и дизайнерских решений объекта благоустройства Администрация сельского поселения выносит рассмотрение данного вопроса на Комиссию. Решение Комиссией принимается в срок не более 14 календарных дней, оформляется протоколом, подписывается председателем и секретарем.

- Производство работ по созданию, изменению (реконструкции) объектов благоустройства и приемка их в эксплуатацию (кроме объектов капитального строительства) осуществляется Заказчиком (инвестором) на основании согласованного Администрацией сельского поселения проекта, в порядке, установленном нормативными актами Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами Архангельской области, сельского поселения и настоящими Правилами.

### 15.2. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений

1. Порядок содержания, ремонта и изменения ремонтируемых, реконструируемых фасадов зданий, кровли, сооружений (в том числе некапитального типа) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Архангельской области, сельского поселения и настоящими Правилами.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с администрацией сельского поселения.

1. В процессе эксплуатации объекта некапитального типа юридические и физические лица, являющиеся собственниками, владельцами, арендаторами, обязаны:
   * выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
   * обеспечивать пожарную безопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
   * проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
   * устранять текущие дефекты;
   * производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки объекта некапитального типа только по согласованию с администрацией сельского поселения.
2. Объекты некапитального типа (павильоны, киоски, телефонные будки, и иные сооружения), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5м.
3. Собственники, пользователи, владельцы, арендаторы зданий, строений и сооружений, обязаны (в том числе по требованию администрации сельского поселения) обеспечить своевременное производство работ по реставрации, ремонту и покраске фасадов зданий, строений и сооружений, кровли, согласно паспорту цветового решения фасада (кровли), и их отдельных элементов (балконы, лоджии, водосточные трубы и др.), поддерживать в чистоте и исправном состоянии расположенные на фасадах информационные таблички, памятные доски.
4. Запрещается самовольное переоборудование фасадов зданий, строений и сооружений, и их конструктивных элементов, кровель, без согласования Администрации сельского поселения, а в отношении многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений.
5. Жилые, административные, производственные и общественные здания должны быть оборудованы номерными, указательными и домовыми знаками, которые должны соответствовать установленным образцам и содержаться в чистоте и исправном состоянии. Жилые здания помимо выше перечисленного должны быть оборудованы указателями номеров подъездов и квартир.
6. В зимнее время юридические и физические лица, являющиеся собственниками, владельцами, пользователями, арендаторами зданий, строений и сооружений обязаны организовать своевременную очистку кровли от снега, наледи и сосулек. Крыши с наружным водоотводом необходимо периодически очищать от снега, не допуская его накопления более 10 см.
7. Очистка кровли зданий, строений и сооружений на сторонах, выходящих на пешеходные зоны, от снега, наледообразований должна производиться немедленно по мере их образования с предварительной установкой ограждения опасных участков и допускается только в светлое время суток. Сброс снега с остальных скатов кровли, а также плоских кровель должен производиться на внутренние дворовые территории. Перед сбросом снега необходимо установить ограждения опасных участков, обеспечивающие безопасность прохода жителей и движения пешеходов. Сброшенный с кровель зданий снег и ледяные сосульки немедленно убираются в специально отведенные места для последующего вывоза (по договору) организацией, убирающей проезжую часть.
8. При сбрасывании снега с крыши должны быть приняты меры, обеспечивающие полную сохранность деревьев, кустарников, воздушных линий уличного электроосвещения, растяжек, рекламных конструкций, линий связи и др.

### 15.3. Элементы благоустройства и дизайна материально-пространственной среды

1. К элементам благоустройства относятся:

* + малые архитектурные формы - фонтаны, декоративные бассейны, водопады, беседки, теневые навесы, подпорные стенки, лестницы, кровли, парапеты, оборудование для игр детей и отдыха взрослого населения, все типы ограждения, садово-парковая мебель и тому подобное;
  + коммунальное оборудование - устройства для уличного освещения, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, стоянки велосипедов и тому подобное;
  + произведения монументально-декоративного искусства - скульптуры, декоративные композиции, обелиски, стелы, произведения монументальной живописи;
  + знаки адресации - аншлаги (указатели наименований улиц, площадей, набережных, мостов), номерные знаки домов, информационные стенды, щиты со схемами адресации застройки кварталов, микрорайонов;
  + памятные и информационные доски (знаки);
  + знаки охраны памятников истории и культуры, зон особо охраняемых территорий;
  + элементы праздничного оформления.

2. Передвижное (переносное) оборудование уличной торговли - палатки, лотки, прицепы и тому подобное - относится к нестационарным мобильным элементам благоустройства.

Стационарными элементами благоустройства являются фонтаны, декоративные бассейны, беседки, подпорные стены, лестницы, парапеты, все типы ограждений, устройства уличного освещения, объекты наружной рекламы и информации, прочно связанные с землей, и тому подобное.

Произведение монументально-декоративного искусства может рассматриваться как отдельный стационарный элемент и как элемент объекта благоустройства (сквера, площади, фасада здания, строения).

### 15.4. Порядок создания, изменения, обновления и элементов благоустройства

1. Порядок создания, изменения, обновления или замены элементов благоустройства, участие населения и администрации сельского поселения в осуществлении этой деятельности определяются Правилами благоустройства территории муниципального образования «Сийское», утвержденными решением Совета депутатов муниципального образования «Сийское» (третьего созыва) от 13 июня 2013 года №27.

Наличие элементов благоустройства, являющихся неотъемлемыми компонентами объектов благоустройства, должно предусматриваться в проектной документации на создание, изменение (реконструкцию) объектов благоустройства.

2. Применительно к временным (мобильным) индивидуальным и типовым элементам благоустройства, не являющимся компонентами объектов благоустройства и размещаемым на территориях общего пользования, устанавливается следующий порядок:

* + заказчик (инвестор) подает в администрацию сельского поселения на согласование проект дизайнерского эскиза или паспорта типового элемента благоустройства, или разработанную проектную документацию;
  + Администрация сельского поселения в течение 7 дней согласовывает (проектную документацию, или паспорт типового элемента благоустройства, или проект дизайнерского эскиза, подписывает разрешительное письмо, согласовывает схему размещения типового элемента благоустройства) или подготавливает отказ в согласовании с указанием причин;
  + заказчик (инвестор) вправе на основании разрешительного письма Администрации сельского поселения приступить к изготовлению, установке или устройству индивидуального или типового элемента благоустройства.

3. Дизайнерское, конструктивное решение индивидуального элемента благоустройства должно соответствовать стандарту качества, конструктивным и эстетическим характеристикам.

### 15.5. Общие требования, предъявляемые к элементам благоустройства

1. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Элементы уличного оборудования (палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы) не должны создавать помех движению пешеходов и автотранспорта.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения.

2 .При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов. Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий, спортивных площадок должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным с администрацией сельского поселения.

3. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться застройщиком на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0м, выполненным по типовым проектам, согласованным администрацией сельского поселения, с изображением на фасадной части ограждения строительной площадки эскиза строящегося (реконструируемого) здания и (или) видов сельского поселения. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустраивать защитным козырьком. В стесненных условиях допускается, по согласованию с государственной инспекции по безопасности дорожного движения, устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

4. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

Здания общественного и административного назначения, расположенные вдоль главных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток в соответствии с проектом, согласованным администрацией сельского поселения.

На угловых домах кварталов в темное время суток аншлаги (номер дома и название улицы) должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара.

5. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям. Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна, а материалы и отделка санитарно-гигиеническим требованиям.

6. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решения администрации сельского поселения.

## Глава 16. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие регламента не распространяется

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования*,* обуславливаютсяположениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения, издаваемыми в соответствии с действующим федеральным законодательством.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органа местного самоуправления и действующим законодательством, может допускаться, размещение в составе проекта планировки территории следующих объектов:

* + площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов;
  + дорожного сервиса (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);
  + попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

В случаях размещении объектов предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов в границах придорожной полосы автомобильной дороги руководствоваться требованиями Федерального закона «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации».

Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами,определяется техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

# 

# Графические материалы

### Карта градостроительного зонирования территории МО «Сийское». Карта градостроительного зонирования территории п. Сия. Карта градостроительного зонирования территории п. Сылога

### Карта границ зон с особыми условиями использования территории МО «Сийское». Карта границ зон с особыми условиями использования территории п. Сия. Карта границ зон с особыми условиями использования территории п. Сылога