**Проект**

**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«МЕЗЕНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН»**

**пятого созыва (двадцать первая сессия)**

**Р Е Ш Е Н И Е**

15 июня 2017 года №

**Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории населенного пункта муниципального образования «Соянское» деревни Сояна**

**Мезенского района Архангельской области**

В соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 №131-ФЗ, Уставом муниципального образования «Мезенский муниципальный район», Собрание депутатов муниципального образования «Мезенский муниципальный район» ***р е ш а е т:***

1. Утвердить Правила землепользования и застройки части территории населенного пункта муниципального образования «Соянское», д. Сояна Мезенского района Архангельской области (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в Муниципальном вестнике Собрания депутатов и администрации муниципального образования «Мезенский район», разместить официальном сайте администрации муниципального образования «Мезенский район».

3**.** Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов –

руководитель Мезенского

муниципального района Н. Б. Ильин

Приложение

к проекту решения Собрания депутатов

МО «Мезенский муниципальный район»

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**Правила землепользования и застройки части территории**

**муниципального образования «Соянское», д.Сояна Мезенского района Архангельской области**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Соянское», д.Сояна Мезенского муниципального района Архангельской области (далее – Правила), разработаны в 2017 году администрацией муниципального образования «Мезенский район» на основании постановления администрации МО «Мезенский район» от 26.04.2016 № 180.

Правила землепользования и застройки являются нормативно-правовым актом МО «Соянское», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, Мезенского района и МО «Соянское».

Правила застройки разработаны на основе Схемы территориального планирования МО «Мезенский муниципальный район».

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории населенного пункта д.Сояна – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Графическая и текстовая часть Правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации (№ 190-ФЗ) и отвечают действующим нормам и правилам.

Правила действуют на части территории МО «Соянское» в пределах границ деревни Сояна. Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды иными обязательными требованиями.

**ЧАСТЬ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1.** **Назначение и содержание Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории сельского поселения, порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным Кодексами Российской Федерации вводят в МО «Соянское» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.
3. Целями Правил являются:

* создание условий для устойчивого развития части территории МО «Соянское», сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;
* создание условий для планировки территории д. Сояна;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

1. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

* подготовка документации по планировке территории;
* внесение изменений в настоящие Правила;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* разработка, согласование и утверждение проектной документации;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;
* контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
* внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечению десяти дней со дня их официального опубликования.

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

**1) Благоустройство** – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды сельского поселения средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

**2) Временные строения и сооружения** – некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счёт арендатора в сроки указанные в договоре аренды.

**3) Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

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

**5) Градостроительная деятельность –** деятельность по развитию территории, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства местного значения.

**6) Градостроительное зонирование** – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**7) Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**8) Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

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

**10) Инфраструктура инженерная** – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории.

**11) Инфраструктура социальная** – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

**12) Инфраструктура транспортная** – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории.

**13) 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, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

**14) Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**15) Капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

**16) Коэффициент застройки** – часть территории земельного участка, которая занята зданиями (%).

**17) Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)** – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

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

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

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

**21) Линии регулирования 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;

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

**23) Многоквартирный жилой дом малой этажности** – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

**24) Многоквартирный жилой дом средней этажности** – многоквартирный пятиэтажный жилой дом.

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

**26) Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**27) Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом законодательного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

**29) Преобразование застроенных территорий** – действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

**30) 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.

**31) Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

**32) 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.

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

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

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

**36) Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**37) Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения, 4) кадастровый учет земельного участка.

**38) Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройке**

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и муниципальными правовыми актами.

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

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты МО «Соянское» в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

**Статья 4. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Архангельской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому администрацией МО «Мезенский район». Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе МО «Мезенский район».
3. Комиссия:
4. организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 6 настоящих Правил;
5. рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
6. рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке;
7. готовит рекомендации Главе администрации МО «Мезенский район» о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном в настоящих Правилах.

4. Руководство деятельностью Комиссии, образуемой Главой администрации МО «Мезенский район», осуществляет председатель комиссии. Состав комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь комиссии, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Архангельской области, Положением о Комиссии.

5. В состав Комиссии могут входить представители органов государственной власти, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, общественных объединений (ассоциаций и союзов) коммерческих и некоммерческих организаций. Включение в состав Комиссии представителей общественных объединений граждан при рассмотрении социально-значимых вопросов является обязательным.

6. Все члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

**Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки**

* 1. К полномочиям Собрания депутатов МО «Мезенский муниципальный район» в области землепользования и застройки относятся:
* утверждение Правил землепользовании и застройки;
* утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.
  1. К полномочиям Главы администрации МО «Мезенский район» в области землепользования и застройки относятся:
* принятие решений о назначении публичных слушаний;
* принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
* утверждение Положения о Комиссии по землепользованию и застройке;
* утверждение документации по планировке территории;
* утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
* принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. К полномочиям Администрации МО «Мезенский район» в области землепользования и застройки относятся:

* обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
* организация и проведение публичных слушаний;
* формирование земельных участков как объектов недвижимости;
* выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле в МО «Мезенский район»;
* изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
* подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в Собрании депутатов МО «Мезенский район».

**ГЛАВА 2. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Соянское»**

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Архангельской области и правовыми актами МО «Мезенский район».

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

1. предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
2. предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения МО «Соянское», за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
4. подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки МО «Соянское».

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы МО «Мезенский район».

4. Продолжительность публичных слушаний:

1. при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
2. при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения – от одного до трех месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
3. при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырех месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
4. в случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

6. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

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

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

7. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Протокол подписывается председательствующим и секретарём.

8. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаний оформляется в установленном порядке и подлежит опубликованию в порядке, установленном законом.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель).

**ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**НА ТЕРРИТОРИИ ДЕРЕВНИ СОЯНА**

**Статья 7. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

1. без предварительного согласования мест размещения объектов;
2. с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учетом частей 6, 7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

1. выполнение в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;
2. определение разрешенного использования земельного участка;
3. определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);
4. принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
5. публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

7. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательств.

**Статья 8. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 настоящих Правил, из земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Схемой территориального планирования, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

**Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1. выполнением международных обязательств Российской Федерации;
2. размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
   * объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
   * автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения;
3. иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Архангельской области.

2. Установление порядка изъятия [земельных участков](#sub_55), в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

**Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд**

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

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

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

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

5. Возмещение убытков осуществляется за счет средств местного бюджета.

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

**Статья 11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

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

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

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

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

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

6. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение пяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 5 настоящей статьи, Главе администрации МО «Мезенский район». Глава администрации МО «Мезенский район», не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

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

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 6 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе администрации МО «Мезенский район».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 12. Общие положения о планировке территории**

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

1. проектов планировки как отдельных документов;
2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;
3. проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
4. проектов межевания как отдельных документов;
5. проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
6. градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

1. границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);
2. границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
3. границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
4. другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

1. границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
2. линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
3. границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;
4. границ зон с особыми условиями использования территории;
5. других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

* характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
* красные линии;
* линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
* границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
* границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
* и другие.

1. Не запрещается преобразование застроенных территорий и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу настоящих Правил.
2. Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

**Статья 13. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории МО «Соянское» осуществляется на основании Генерального плана МО «Соянское», настоящих Правил, требований технических и градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления МО «Мезенский район», а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

* решение о подготовке данной документации, принимаемое Администрацией МО «Мезенский район»;
* заказ на подготовку данной документации;
* задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация МО «Мезенский район» либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Главой МО «Мезенский район».

1. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Администрацией МО «Мезенский район». Документация по планировке территории утверждается Главой МО «Мезенский район».
2. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.
3. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте администрации МО «Мезенский район» в сети «Интернет» (при наличии официального сайта).
4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в Администрацию МО «Мезенский район» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация сельского поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.
5. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе специализированной организацией.
6. Администрация МО «Мезенский район» осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение тридцати дней с момента получения Администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Администрация района направляет документацию по планировке Главе МО «Мезенский район» для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
7. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном статьей 6 настоящих Правил.
8. Комиссия направляет Главе администрации МО «Мезенский район» подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
9. Глава администрации МО «Мезенский район», с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об ее отклонении и направлении в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.
10. Утвержденная документация по планировке в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 настоящей статьи.
11. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:
    1. проектов планировки как отдельных документов;
    2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;

проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

* 1. проектов межевания как отдельных документов;
  2. проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе.

15. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится лицом, отделом или органом, уполномоченным на подготовку градостроительного плана земельного участка. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

16. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

17. В случае если застройщик обращается в Администрацию МО «Мезенский район» с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, лицо, отдел или орган, уполномоченный на подготовку градостроительного плана земельного участка, в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

19. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17, 18 настоящей статьи.

20. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Администрацией МО «Мезенский район» при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Архангельской области, органы местного самоуправления МО «Мезенский район», физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

**ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физические и юридические лица подают заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

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

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

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации МО в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию.

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

**Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Застройщик подает в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 6 настоящих Правил.

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

6. Глава администрации МО «Мезенский район» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Администрацией МО «Мезенский район». Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии со статьями 7, 40, 41, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 36, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ**

**НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА**

**В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

**Статья 16. Проектная документация**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47-49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 17. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдает Администрация МО «Мезенский район», за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Архангельской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Архангельской области или органом местного самоуправления МО «Мезенский район» в соответствии с их компетенцией.

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

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

7. Администрация МО «Мезенский район» имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

**Статья 18. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает Администрация МО «Мезенский район».

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

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 19. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

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

**ГЛАВА 7. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ**

**Статья 20. Муниципальный земельный контроль**

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории МО «Соянское».

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1. мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории МО «Соянское»;
2. предупреждение нарушений и соблюдение законодательства Российской Федерации, Архангельской области и правовых актов МО «Соянское» в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории МО «Соянское» включает в себя:

1. учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;
2. анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными органами в сфере земельных правоотношений на территории МО «Соянское»;
3. учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;
4. контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. На территории МО «Соянское» муниципальный земельный контроль осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации МО «Мезенский район».

6. К отношениям, возникающим при осуществлении муниципального земельного контроля на территории «Соянское», в части не урегулированной настоящими Правилами землепользования и застройки, применяются нормы федерального законодательства и законодательства Архангельской области.

**Статья 21. Права и обязанности должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль**

1. Муниципальный инспектор по использованию и охране земель (далее – муниципальный инспектор) является должностным лицом комитета по управлению имуществом Администрации МО «Мезенский район», на которого возложены обязанности по осуществлению муниципального земельного контроля на территории МО «Соянское».

2. Муниципальные инспекторы, осуществляющие муниципальный земельный контроль, при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право:

1) при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, том числе граждан, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами – с учетом установленного режима их посещения;

2) запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более десяти календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительную документацию; документы, свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы органов государственного строительного надзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

3) проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах МО «Соянское» составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

4) вызывать повесткой и получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

5) привлекать установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

6) обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю, а также для сопровождения должностных лиц и граждан в соответствующий орган для дачи объяснений и установления фактических пользователей земельных участков;

7) участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства, и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

8) участвовать в подготовке нормативных правовых актов МО «Соянское», регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;

9) вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов МО «Соянское» в соответствие с законодательством Российской Федерации и Архангельской области;

10) вносить предложения об изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

11) принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства.

3. Муниципальные инспекторы, осуществляющие муниципальный земельный контроль обязаны:

1) соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Архангельской области;

2) своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности;

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства; проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

**ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
2. органами исполнительной власти Архангельской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;
3. органами местного самоуправления МО «Мезенский район» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории МО «Соянское»;
4. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава администрации МО «Мезенский район» определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в Администрацию МО «Мезенский район».

4. Основаниями для рассмотрения Главой администрации МО «Мезенский район» вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1. несоответствие Правил Генеральному плану МО «Соянское», возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
2. несоответствие положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации и Архангельской области;
3. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

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

7. Администрация МО «Мезенский район» в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану МО, схемам территориального планирования Архангельской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Администрация района направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе МО «Мезенский район» или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава администрации МО «Мезенский район» при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой администрации МО «Мезенский район» решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьей 6 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации МО «Мезенский район». Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава администрации МО «Мезенский район» в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов МО «Мезенский район» или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Собранием депутатов МО «Мезенский район». Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Собрание депутатов МО «Мезенский район» по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе администрации МО «Мезенский район» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

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

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

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Архангельской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Соянское» в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Архангельской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

**Статья 23. Ответственность за нарушение настоящих правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Архангельской области.

**ЧАСТЬ 2. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 24. Карта градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования (приложение 1) части территории муниципального образования «Соянское», д. Сояна показаны территориальные зоны и все типы ограничений использования территорий: нормативные санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны с регламентированным посещением территории.

**Статья 25. Порядок установления территориальных зон**

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

* + 1. определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
    2. Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 30.09.2015) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
    3. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
    4. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
    5. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

* красным линиям;
* магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
* границам земельных участков;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.
  1. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

**Статья 26. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования**

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

Карта градостроительного зонирования МО представляет собой чертеж МО (может включать также чертежи населенных пунктов в соответствующих масштабах) с отображением границ территории дереви Сояна, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. На карте градостроительного зонирования масштаба 1:10000 выделены следующие территориальные зоны:

**Ж** – зона жилой застройки;

**С** – зона специального назначения – кладбище;

3. Территориальные зоны установлены на карте с учетом и отображением зон с особыми условиями использования территорий.

**ЧАСТЬ 3. Градостроительные регламенты**

**Статья 27. Порядок применения градостроительных регламентов**

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 устанавливаются 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. требований охраны особо охраняемых природных территорий, а также иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется (Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 36, п. 4) на земельные участки:

1. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
2. Российской Федерации, а также в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными памятниками и ансамблями;
3. в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, автомобильных дорог, открытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);
4. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
5. предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются (Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 36, п. 6) для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. 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.

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

8. В случае, если использование указанных в части 7 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.

9. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования статей 29-36 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (статья 29 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 33-36 настоящих Правил), строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

**Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

Согласно Классификатору, виды разрешённого использования земельных участков имеют следующую структуру:

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

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

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

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

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

**1) основные виды разрешённого использования;**

**2) условно разрешённые виды использования;**

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

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

* если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта на земельном участке планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования земельного участка;
* когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства на земельном участке определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка, при этом соответствующие изменения (уточнения) внесены в настоящие Правила.

Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

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

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

**Статья 29. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Мезенский район».

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

* собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
* собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
* лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
* собственники квартир в многоквартирных жилых домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и требования:

а) многоквартирные жилые дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

**Статья 30. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.

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

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

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

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

**Статья 31. Градостроительные регламенты.**

**Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах населенного пункта**

Основные территориальные зоны и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Соянское» в границах населенного пункта Сояна указаны в Таблице 1.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид  территориальной зоны | | Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Ж** | **Жилая застройка**  (Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.  К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:  - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);  - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);  - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);  - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | Обслуживание жилой застройки (учреждения общественного назначения повседневного пользования), в их числе:  - магазины продовольственных и непродовольственных товаров;  - аптеки;  - кафе дневного обслуживания,  - парикмахерские;  - конторы ЖЭК (РЭП);  - отделения связи;  - мастерские по ремонту обуви и бытовой техники;  - пекарни. | 2.7 | Выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур.  Содержание и разведение домашнего скота и птицы.  Размещение хозяйственных построек (бань, построек для содержания домашнего скота и птицы, сараев на приусадебном участке).  Размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины на территории приусадебного участка.  Благоустройство территории, в том числе:  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - размещение гостевых парковок (стоянок) учреждений общественного назначения. |
| Ведение огородничества | 13.1 | Не установлены |  |
| Приусадебный участок личного подсобного хозяйства | 2.2 | Культурное развитие | 3.6 |
| Блокированные малоэтажные дома с приквартирными участками | 2.3 | Религиозное использование | 3.7 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Рынки | 4.3 |
| Магазины | 4.4 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **СК** | Зона кладбищ | Ритуальная деятельность | 12.1 | Не установлены |  | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды;  - благоустройство территории;  - размещение киосков, временных павильонов розничной торговли. |

**Статья 32. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента застройки. Иные параметры**

Регламенты установлены с учетом областного закона от 07.10.2003   
№ 193-24-ОЗ «О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут одновременно находиться на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство на территории Архангельской области».

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

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

Минимальная ширина жилых улиц:

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

2. Минимальные отступы:

1) В зонах индивидуальной (усадебной) жилой застройки:

* Отступ линий регулирования (линий застройки) индивидуальных домов до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м.
* Отступы до границы соседнего участка для индивидуальных жилых домов с участками:

- отступ домов до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям - не менее 3 мпри условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644));

- от бани, гаража и других построек – 1 метр;

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

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

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

- отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м.

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

3) Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в сельских населенных пунктах – 10 метров.

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

4. Минимальные размеры земельных участков объектов капитального строительства общественного назначения определяются в соответствии с приложением 7\* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» или в соответствии с приложением Ж в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

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

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

6. Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража:

1. для автотранспорта – 18 м2;
2. для мототранспорта – 12 м2.

7. Максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража – 35 м2.

8. Минимальная площадь земельного участка для:

* 1. размещения усадебного жилого дама – 600 м2;

в) одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 300 м2;

9. Максимальная площадь земельного участка для:

1. размещения усадебного жилого дама – 3000 м2;
2. одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 1000 м2.

10. Минимальный коэффициент застройки земельного участка индивидуального жилого дома – 0,4, в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями.

11. Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

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

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

6) Минимальная высота индивидуальных жилых домов в зоне малоэтажной жилой застройки до конька кровли – 5 метров.

13. Максимальная высота:

1. индивидуальных жилых домов в зоне малоэтажной жилой застройки –   
   10 метров до конька кровли;
2. хозяйственных построек, в том числе гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши;
3. многоквартирных жилых зданий (2 этажа), до конька кровли – 10 м.

14. Размещение хозяйственных построек, в том числе индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территорий публичных пространств.

15. Предельные параметры помещений общественного назначения, в составе помещений индивидуального жилого – до 100 кв. м.

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

* домашней птицы и кроликов до 20 голов,
* мелкого рогатого скота (овец и коз) до 10 голов;
* крупного рогатого скота (2-3 головы);
* свиноматок (1-2 головы).

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

1. одиночных и двойных блоков построек – 15 метров;
2. групп до 8 блоков построек – 25 метров;
3. групп свыше 8 до 30 блоков построек – 50 метров.

18. Минимальная площадь застройки сблокированных построек не должна превышать 800 м2.

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

20. Требования к ограждению земельных участков:

1. максимальная высота ограждений земельных участков – 2,0 метра;

21. Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:

1. объектов общественного питания – на 50 посадочных мест;
2. объектов розничной торговли – 50 м2 торговой площади.

22. Минимальный процент озелененной территории жилого квартала (микрорайона) - 25%.

Минимальный процент озеленения участков детских дошкольных учреждений, школ, медицинских учреждений – 50%.

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

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

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

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

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

5) На земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей, должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.

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

24. На территории жилой застройки должно быть предусмотрено размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в Таблице 2.

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

25. Зоны производственно-коммунальных (производственно-складских) объектов

В соответствии с пунктом 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция) использование земельных участков и объектов капитального строительства расположенных или планируемых к размещению в зонах производственно-складских объектов и объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры должно осуществляться с учетом обеспечения санитарных разрывов (санитарно-защитных зон) от территории данных объектов до территории жилой застройки, иных территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания в зависимости от класса вредности.

26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в территориальных зонах Поселения и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами.

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

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

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

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

**Статья 33. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков**

1. В целях настоящей статьи к озелененным территориям на земельных участках относятся части участков, которые не застроены крупным строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями) и доступны для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.
2. Озелененная территория может быть оборудована:
   * площадками для отдыха взрослых и детей;
   * спортивными площадками;
   * площадками для выгула собак;
   * теннисными кортами;
   * другими подобными объектами.
3. Все земельные участки многоквартирных жилых домов должны иметь места для отдыха в виде оборудованных придомовых открытых озелененных пространств не менее 10% от площади участка.
4. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов придомовые открытые озелененные пространства (до 30% их площади) этих участков могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) с последующим оформлением в общую долевую собственность владельцев указанных земельных участков.
5. Участки жилых домов для пожилых людей и инвалидов должны иметь коэффициент озеленения не менее 25%.
6. Коэффициент (иной показатель) озеленения расположенных в различных территориальных зонах земельных участков, не предназначенных для жилья, принимается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.
7. При застройке участков, примыкающих к зеленым насаждениям общего пользования, в пределах доступности не более 300 м, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30% от расчетной.

**Статья 34. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов, уполномоченных осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор и иных заинтересованных организаций.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования объем основных мероприятий на территории ЗСО должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО. Содержание мероприятий должно быть отражено в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила землепользования и застройки.

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

* + - * 1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
        2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
        3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

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

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

1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

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

1. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

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

Кроме мероприятий, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1. не допускается:
   * размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
   * применение удобрений и ядохимикатов;
   * рубка леса главного пользования и реконструкции.
2. выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

7. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.
2. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**Статья 35. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Размер водоохраной зоны составляет 200 метров.

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

Размер прибрежной защитной полосы 50 метров.

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

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

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1. распашка земель;
2. размещение отвалов размываемых грунтов;
3. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

Размер береговой полосы – 20 метров. Рыбоохранная зона – 200 метров.

**Статья 36. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации. Санитарно – защитная зона кладбища – 50 метров.

3. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН №2.2.1/2.1.1.1200-03 (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов).

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

1. на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
   * объектов для проживания людей;
   * коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
   * спортивных сооружений и парков общего пользования;
   * образовательных и детских учреждений;
   * лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
   * предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
   * предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.
2. на территории СЗЗ допускается размещать:
   * сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
   * предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
   * пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
   * нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
   * новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.
3. санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону I класса 1000 м – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Приложение: Карта градостроительного зонирования д. Сояна М 1:10 000

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ МЕЗЕНСКИЙ РАОН

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «СОЯНСКОЕ»

Карта градостроительсного зонирования

в части территории населенного пункта деревни Сояна муниципального образования «Соянское» Мезенского района Архангельской области

Масштаб 1:10000

Приложение

к постановлению администрации

МО «Мезенский район»

от 24.05.2017 № 235

**Проект решения Собрания депутатов муниципального образования «Мезенский муниципальный район» «Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории населенного пункта**

**деревни Сояна муниципального образования «Соянское»**

**Мезенского района Архангельской области»**

В соответствие с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 №131-ФЗ, Уставом муниципального образования «Мезенский муниципальный район», Собрание депутатов муниципального образования «Мезенский муниципальный район» ***р е ш а е т:***

1. Утвердить Правила землепользования и застройки части территории населенного пункта деревни Сояна муниципального образования «Соянское» Мезенского района Архангельской области» (прилагается).

2. Опубликовать настоящее решение в Муниципальном вестнике Собрания депутатов и администрации муниципального образования «Мезенский район», разместить официальном сайте администрации муниципального образования «Мезенский район».

3**.** Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов –

руководитель Мезенского

муниципального района Н. Б. Ильин

Приложение

к проекту решения Собрания депутатов

МО «Мезенский муниципальный район»

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**Правила землепользования и застройки части территории**

**муниципального образования «Соянское», д.Сояна**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки части территории муниципального образования «Соянское», д.Сояна Мезенского муниципального района Архангельской области (далее – Правила), разработаны в 2017 году администрацией муниципального образования «Мезенский район» на основании постановления администрации МО «Мезенский район» от 26.04.2016 № 180.

Правила землепользования и застройки являются нормативно-правовым актом МО «Соянское», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области, Мезенского района и МО «Соянское».

Правила застройки разработаны на основе Схемы территориального планирования МО «Мезенский муниципальный район».

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории населенного пункта д.Сояна – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Графическая и текстовая часть Правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации (№ 190-ФЗ) и отвечают действующим нормам и правилам.

Правила действуют на части территории МО «Соянское» в пределах границ деревни Сояна. Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды иными обязательными требованиями.

**ЧАСТЬ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории сельского поселения, порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным Кодексами Российской Федерации вводят в МО «Соянское» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.
3. Целями Правил являются:

* создание условий для устойчивого развития части территории МО «Соянское», сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;
* создание условий для планировки территории д. Сояна;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

1. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

* подготовка документации по планировке территории;
* внесение изменений в настоящие Правила;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* разработка, согласование и утверждение проектной документации;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;
* контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
* внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечению десяти дней со дня их официального опубликования.

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

**1) Благоустройство** – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды сельского поселения средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

**2) Временные строения и сооружения** – некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счёт арендатора в сроки указанные в договоре аренды.

**3) Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

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

**5) Градостроительная деятельность –** деятельность по развитию территории, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства местного значения.

**6) Градостроительное зонирование** – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**7) Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**8) Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

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

**10) Инфраструктура инженерная** – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории.

**11) Инфраструктура социальная** – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

**12) Инфраструктура транспортная** – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории.

**13) 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, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

**14) Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**15) Капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

**16) Коэффициент застройки** – часть территории земельного участка, которая занята зданиями (%).

**17) Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)** – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

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

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

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

**21) Линии регулирования 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;

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

**23) Многоквартирный жилой дом малой этажности** – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

**24) Многоквартирный жилой дом средней этажности** – многоквартирный пятиэтажный жилой дом.

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

**26) Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**27) Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом законодательного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

**29) Преобразование застроенных территорий** – действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

**30) 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.

**31) Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

**32) 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.

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

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

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

**36) Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**37) Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения, 4) кадастровый учет земельного участка.

**38) Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройке**

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Архангельской области и муниципальными правовыми актами.

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

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты МО «Соянское» в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

**Статья 4. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.
2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Архангельской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому администрацией МО «Мезенский район». Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при Главе МО «Мезенский район».
3. Комиссия:
4. организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 6 настоящих Правил;
5. рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
6. рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке;
7. готовит рекомендации Главе администрации МО «Мезенский район» о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном в настоящих Правилах.

4. Руководство деятельностью Комиссии, образуемой Главой администрации МО «Мезенский район», осуществляет председатель комиссии. Состав комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь комиссии, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Архангельской области, Положением о Комиссии.

5. В состав Комиссии могут входить представители органов государственной власти, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, общественных объединений (ассоциаций и союзов) коммерческих и некоммерческих организаций. Включение в состав Комиссии представителей общественных объединений граждан при рассмотрении социально-значимых вопросов является обязательным.

6. Все члены комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

**Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки**

* 1. К полномочиям Собрания депутатов МО «Мезенский муниципальный район» в области землепользования и застройки относятся:
* утверждение Правил землепользовании и застройки;
* утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.
  1. К полномочиям Главы администрации МО «Мезенский район» в области землепользования и застройки относятся:
* принятие решений о назначении публичных слушаний;
* принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
* утверждение Положения о Комиссии по землепользованию и застройке;
* утверждение документации по планировке территории;
* утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
* принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
* принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. К полномочиям Администрации МО «Мезенский район» в области землепользования и застройки относятся:

* обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
* организация и проведение публичных слушаний;
* формирование земельных участков как объектов недвижимости;
* выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
* осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле в МО «Мезенский район»;
* изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
* подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в Собрании депутатов МО «Мезенский район».

**ГЛАВА 2. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Соянское»**

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Архангельской области и правовыми актами МО «Мезенский район».

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

1. предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
2. предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения МО «Соянское», за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
4. подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки МО «Соянское».

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения Главы МО «Мезенский район».

4. Продолжительность публичных слушаний:

1. при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
2. при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения – от одного до трех месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
3. при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырех месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
4. в случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения или городского округа. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

6. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

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

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

7. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Протокол подписывается председательствующим и секретарём.

8. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаний оформляется в установленном порядке и подлежит опубликованию в порядке, установленном законом.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель).

**ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**НА ТЕРРИТОРИИ ДЕРЕВНИ СОЯНА**

**Статья 7. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

1. без предварительного согласования мест размещения объектов;
2. с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

4. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 3 настоящей статьи.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учетом частей 6, 7 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

1. выполнение в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее - кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;
2. определение разрешенного использования земельного участка;
3. определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);
4. принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
5. публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

7. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательств.

**Статья 8. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 настоящих Правил, из земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводнённого карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Схемой территориального планирования, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

**Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1. выполнением международных обязательств Российской Федерации;
2. размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
   * объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
   * автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения;
3. иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Архангельской области.

2. Установление порядка изъятия [земельных участков](#sub_55), в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

**Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд**

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

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

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

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

5. Возмещение убытков осуществляется за счет средств местного бюджета.

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

**Статья 11. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

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

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

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

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

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

6. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение пяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 5 настоящей статьи, Главе администрации МО «Мезенский район». Глава администрации МО «Мезенский район», не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

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

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 6 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе администрации МО «Мезенский район».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 12. Общие положения о планировке территории**

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

1. проектов планировки как отдельных документов;
2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;
3. проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
4. проектов межевания как отдельных документов;
5. проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
6. градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

1. границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);
2. границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
3. границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
4. другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

1. границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
2. линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
3. границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;
4. границ зон с особыми условиями использования территории;
5. других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

* характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
* красные линии;
* линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
* границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
* границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
* и другие.

1. Не запрещается преобразование застроенных территорий и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу настоящих Правил.
2. Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

**Статья 13. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории МО «Соянское» осуществляется на основании Генерального плана МО «Соянское», настоящих Правил, требований технических и градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления МО «Мезенский район», а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

* решение о подготовке данной документации, принимаемое Администрацией МО «Мезенский район»;
* заказ на подготовку данной документации;
* задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является Администрация МО «Мезенский район» либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается Главой МО «Мезенский район».

1. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается Администрацией МО «Мезенский район». Документация по планировке территории утверждается Главой МО «Мезенский район».
2. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.
3. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте администрации МО «Мезенский район» в сети «Интернет» (при наличии официального сайта).
4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в Администрацию МО «Мезенский район» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация сельского поселения по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.
5. Документация по планировке разрабатывается на конкурсной основе специализированной организацией.
6. Администрация МО «Мезенский район» осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение тридцати дней с момента получения Администрацией разработанной документации по планировке. По результатам проверки Администрация района направляет документацию по планировке Главе МО «Мезенский район» для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.
7. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном статьей 6 настоящих Правил.
8. Комиссия направляет Главе администрации МО «Мезенский район» подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
9. Глава администрации МО «Мезенский район», с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки её реализации или об ее отклонении и направлении в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.
10. Утвержденная документация по планировке в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 настоящей статьи.
11. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:
    1. проектов планировки как отдельных документов;
    2. проектов планировки с проектами межевания в их составе;

проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

* 1. проектов межевания как отдельных документов;
  2. проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе.

15. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится лицом, отделом или органом, уполномоченным на подготовку градостроительного плана земельного участка. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

16. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

17. В случае если застройщик обращается в Администрацию МО «Мезенский район» с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, лицо, отдел или орган, уполномоченный на подготовку градостроительного плана земельного участка, в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

19. Внесение изменений в градостроительные планы производится в порядке, установленном частями 17, 18 настоящей статьи.

20. Градостроительные планы земельных участков, утверждённые до введения в силу настоящих Правил, подлежат замене Администрацией МО «Мезенский район» при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Архангельской области, органы местного самоуправления МО «Мезенский район», физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

**ГЛАВА 5. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физические и юридические лица подают заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

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

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

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации МО в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию.

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

**Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Застройщик подает в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 6 настоящих Правил.

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

6. Глава администрации МО «Мезенский район» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается Администрацией МО «Мезенский район». Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии со статьями 7, 40, 41, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 36, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ**

**НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА**

**В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

**Статья 16. Проектная документация**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47-49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 17. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдает Администрация МО «Мезенский район», за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Архангельской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Архангельской области или органом местного самоуправления МО «Мезенский район» в соответствии с их компетенцией.

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

5. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

7. Администрация МО «Мезенский район» имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

**Статья 18. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает Администрация МО «Мезенский район».

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

4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 19. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

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

**ГЛАВА 7. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ**

**Статья 20. Муниципальный земельный контроль**

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории МО «Соянское».

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1. мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории МО «Соянское»;
2. предупреждение нарушений и соблюдение законодательства Российской Федерации, Архангельской области и правовых актов МО «Соянское» в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории МО «Соянское» включает в себя:

1. учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;
2. анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными органами в сфере земельных правоотношений на территории МО «Соянское»;
3. учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;
4. контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. На территории МО «Соянское» муниципальный земельный контроль осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации МО «Мезенский район».

6. К отношениям, возникающим при осуществлении муниципального земельного контроля на территории «Соянское», в части не урегулированной настоящими Правилами землепользования и застройки, применяются нормы федерального законодательства и законодательства Архангельской области.

**Статья 21. Права и обязанности должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль**

1. Муниципальный инспектор по использованию и охране земель (далее – муниципальный инспектор) является должностным лицом комитета по управлению имуществом Администрации МО «Мезенский район», на которого возложены обязанности по осуществлению муниципального земельного контроля на территории МО «Соянское».

2. Муниципальные инспекторы, осуществляющие муниципальный земельный контроль, при выполнении возложенных на них обязанностей имеют право:

1) при предъявлении служебного удостоверения беспрепятственно посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, том числе граждан, а земельные участки, занятые военными, оборонными и другими специальными объектами – с учетом установленного режима их посещения;

2) запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более десяти календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительную документацию; документы, свидетельствующие о постановке на кадастровый учет в Федеральном государственном учреждении земельной кадастровой палате; документы органов государственного строительного надзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц – устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на налоговый учет, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

3) проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах МО «Соянское» составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

4) вызывать повесткой и получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

5) привлекать установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

6) обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю, а также для сопровождения должностных лиц и граждан в соответствующий орган для дачи объяснений и установления фактических пользователей земельных участков;

7) участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства, и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

8) участвовать в подготовке нормативных правовых актов МО «Соянское», регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;

9) вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов МО «Соянское» в соответствие с законодательством Российской Федерации и Архангельской области;

10) вносить предложения об изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

11) принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства.

3. Муниципальные инспекторы, осуществляющие муниципальный земельный контроль обязаны:

1) соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Архангельской области;

2) своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности;

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства; проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

**ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
2. органами исполнительной власти Архангельской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;
3. органами местного самоуправления МО «Мезенский район» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории МО «Соянское»;
4. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

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

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава администрации МО «Мезенский район» определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в Администрацию МО «Мезенский район».

4. Основаниями для рассмотрения Главой администрации МО «Мезенский район» вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1. несоответствие Правил Генеральному плану МО «Соянское», возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
2. несоответствие положениям Градостроительного кодекса Российской Федерации и Архангельской области;
3. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

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

7. Администрация МО «Мезенский район» в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану МО, схемам территориального планирования Архангельской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки Администрация района направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе МО «Мезенский район» или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава администрации МО «Мезенский район» при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой администрации МО «Мезенский район» решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьей 6 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации МО «Мезенский район». Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава администрации МО «Мезенский район» в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов МО «Мезенский район» или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Собранием депутатов МО «Мезенский район». Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Собрание депутатов МО «Мезенский район» по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе администрации МО «Мезенский район» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

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

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

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Архангельской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Соянское» в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Архангельской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

**Статья 23. Ответственность за нарушение настоящих правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Архангельской области.

**ЧАСТЬ 2. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 24. Карта градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования (приложение 1) части территории муниципального образования «Соянское», д. Сояна показаны территориальные зоны и все типы ограничений использования территорий: нормативные санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны с регламентированным посещением территории.

**Статья 25. Порядок установления территориальных зон**

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

* + 1. определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
    2. Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 30.09.2015) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
    3. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
    4. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
    5. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

* красным линиям;
* магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
* границам земельных участков;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.
  1. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

**Статья 26. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования**

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

Карта градостроительного зонирования МО представляет собой чертеж МО (может включать также чертежи населенных пунктов в соответствующих масштабах) с отображением границ территории дереви Сояна, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. На карте градостроительного зонирования масштаба 1:10000 выделены следующие территориальные зоны:

**Ж** – зона жилой застройки;

**С** – зона специального назначения – кладбище;

3. Территориальные зоны установлены на карте с учетом и отображением зон с особыми условиями использования территорий.

**ЧАСТЬ 3. Градостроительные регламенты**

**Статья 27. Порядок применения градостроительных регламентов**

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 устанавливаются 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. требований охраны особо охраняемых природных территорий, а также иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется (Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 36, п. 4) на земельные участки:

1. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
2. Российской Федерации, а также в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными памятниками и ансамблями;
3. в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, автомобильных дорог, открытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);
4. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
5. предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются (Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 36, п. 6) для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. 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.

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

8. В случае, если использование указанных в части 7 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.

9. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к этим участкам и объектам суммарно применяются требования статей 29-36 настоящих Правил. Разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости (статья 29 настоящих Правил), но и ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (статьи 33-36 настоящих Правил), строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

**Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

Согласно Классификатору, виды разрешённого использования земельных участков имеют следующую структуру:

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

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

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

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

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

**1) основные виды разрешённого использования;**

**2) условно разрешённые виды использования;**

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

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

* если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта на земельном участке планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования земельного участка;
* когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства на земельном участке определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка, при этом соответствующие изменения (уточнения) внесены в настоящие Правила.

Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

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

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

**Статья 29. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Мезенский район».

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

* собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
* собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
* лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
* лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
* собственники квартир в многоквартирных жилых домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и требования:

а) многоквартирные жилые дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

**Статья 30. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* этажность или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.

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

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

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

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

**Статья 31. Градостроительные регламенты.**

**Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах населенного пункта**

Основные территориальные зоны и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Соянское» в границах населенного пункта Сояна указаны в Таблице 1.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид  территориальной зоны | | Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | | Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | | Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **Ж** | **Жилая застройка**  (Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.  К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:  - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);  - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);  - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);  - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей). | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | Обслуживание жилой застройки (учреждения общественного назначения повседневного пользования), в их числе:  - магазины продовольственных и непродовольственных товаров;  - аптеки;  - кафе дневного обслуживания,  - парикмахерские;  - конторы ЖЭК (РЭП);  - отделения связи;  - мастерские по ремонту обуви и бытовой техники;  - пекарни. | 2.7 | Выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур.  Содержание и разведение домашнего скота и птицы.  Размещение хозяйственных построек (бань, построек для содержания домашнего скота и птицы, сараев на приусадебном участке).  Размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины на территории приусадебного участка.  Благоустройство территории, в том числе:  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - размещение гостевых парковок (стоянок) учреждений общественного назначения. |
| Ведение огородничества | 13.1 | Не установлены |  |
| Приусадебный участок личного подсобного хозяйства | 2.2 | Культурное развитие | 3.6 |
| Блокированные малоэтажные дома с приквартирными участками | 2.3 | Религиозное использование | 3.7 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Рынки | 4.3 |
| Магазины | 4.4 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **СК** | Зона кладбищ | Ритуальная деятельность | 12.1 | Не установлены |  | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды;  - благоустройство территории;  - размещение киосков, временных павильонов розничной торговли. |

**Статья 32. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента застройки. Иные параметры**

Регламенты установлены с учетом областного закона от 07.10.2003   
№ 193-24-ОЗ «О максимальном размере общей площади земельных участков, которые могут одновременно находиться на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство на территории Архангельской области».

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

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

Минимальная ширина жилых улиц:

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

2. Минимальные отступы:

1) В зонах индивидуальной (усадебной) жилой застройки:

* Отступ линий регулирования (линий застройки) индивидуальных домов до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м.
* Отступы до границы соседнего участка для индивидуальных жилых домов с участками:

- отступ домов до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям - не менее 3 мпри условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644));

- от бани, гаража и других построек – 1 метр;

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

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

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

- отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м.

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

3) Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в сельских населенных пунктах – 10 метров.

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

4. Минимальные размеры земельных участков объектов капитального строительства общественного назначения определяются в соответствии с приложением 7\* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» или в соответствии с приложением Ж в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

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

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

6. Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража:

1. для автотранспорта – 18 м2;
2. для мототранспорта – 12 м2.

7. Максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража – 35 м2.

8. Минимальная площадь земельного участка для:

* 1. размещения усадебного жилого дама – 600 м2;

в) одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 300 м2;

9. Максимальная площадь земельного участка для:

1. размещения усадебного жилого дама – 3000 м2;
2. одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 1000 м2.

10. Минимальный коэффициент застройки земельного участка индивидуального жилого дома – 0,4, в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями.

11. Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

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

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

6) Минимальная высота индивидуальных жилых домов в зоне малоэтажной жилой застройки до конька кровли – 5 метров.

13. Максимальная высота:

1. индивидуальных жилых домов в зоне малоэтажной жилой застройки –   
   10 метров до конька кровли;
2. хозяйственных построек, в том числе гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши;
3. многоквартирных жилых зданий (2 этажа), до конька кровли – 10 м.

14. Размещение хозяйственных построек, в том числе индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территорий публичных пространств.

15. Предельные параметры помещений общественного назначения, в составе помещений индивидуального жилого – до 100 кв. м.

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

* домашней птицы и кроликов до 20 голов,
* мелкого рогатого скота (овец и коз) до 10 голов;
* крупного рогатого скота (2-3 головы);
* свиноматок (1-2 головы).

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

1. одиночных и двойных блоков построек – 15 метров;
2. групп до 8 блоков построек – 25 метров;
3. групп свыше 8 до 30 блоков построек – 50 метров.

18. Минимальная площадь застройки сблокированных построек не должна превышать 800 м2.

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

20. Требования к ограждению земельных участков:

1. максимальная высота ограждений земельных участков – 2,0 метра;

21. Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:

1. объектов общественного питания – на 50 посадочных мест;
2. объектов розничной торговли – 50 м2 торговой площади.

22. Минимальный процент озелененной территории жилого квартала (микрорайона) - 25%.

Минимальный процент озеленения участков детских дошкольных учреждений, школ, медицинских учреждений – 50%.

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

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

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

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

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

5) На земельных участках должны быть предусмотрены подъезды и проходы к каждому зданию. Места для размещения стоянок или гаражей для автомобилей, должны соответствовать гигиеническим требованиям к санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов. На придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели.

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

24. На территории жилой застройки должно быть предусмотрено размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в Таблице 2.

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

25. Зоны производственно-коммунальных (производственно-складских) объектов

В соответствии с пунктом 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция) использование земельных участков и объектов капитального строительства расположенных или планируемых к размещению в зонах производственно-складских объектов и объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры должно осуществляться с учетом обеспечения санитарных разрывов (санитарно-защитных зон) от территории данных объектов до территории жилой застройки, иных территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания в зависимости от класса вредности.

26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в территориальных зонах Поселения и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами.

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

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

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

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

**Статья 33. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков**

1. В целях настоящей статьи к озелененным территориям на земельных участках относятся части участков, которые не застроены крупным строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями) и доступны для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.
2. Озелененная территория может быть оборудована:
   * площадками для отдыха взрослых и детей;
   * спортивными площадками;
   * площадками для выгула собак;
   * теннисными кортами;
   * другими подобными объектами.
3. Все земельные участки многоквартирных жилых домов должны иметь места для отдыха в виде оборудованных придомовых открытых озелененных пространств не менее 10% от площади участка.
4. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов придомовые открытые озелененные пространства (до 30% их площади) этих участков могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) с последующим оформлением в общую долевую собственность владельцев указанных земельных участков.
5. Участки жилых домов для пожилых людей и инвалидов должны иметь коэффициент озеленения не менее 25%.
6. Коэффициент (иной показатель) озеленения расположенных в различных территориальных зонах земельных участков, не предназначенных для жилья, принимается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.
7. При застройке участков, примыкающих к зеленым насаждениям общего пользования, в пределах доступности не более 300 м, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30% от расчетной.

**Статья 34. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов, уполномоченных осуществлять государственный санитарно-эпидемиологический надзор и иных заинтересованных организаций.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования объем основных мероприятий на территории ЗСО должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО. Содержание мероприятий должно быть отражено в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила землепользования и застройки.

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

* + - * 1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
        2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
        3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

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

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

1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

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

1. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

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

Кроме мероприятий, указанных в части 5 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1. не допускается:
   * размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
   * применение удобрений и ядохимикатов;
   * рубка леса главного пользования и реконструкции.
2. выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

7. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.
2. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**Статья 35. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Размер водоохраной зоны составляет 200 метров.

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

Размер прибрежной защитной полосы 50 метров.

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

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

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1. распашка земель;
2. размещение отвалов размываемых грунтов;
3. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

Размер береговой полосы – 20 метров. Рыбоохранная зона – 200 метров.

**Статья 36. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации. Санитарно – защитная зона кладбища – 50 метров.

3. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиН №2.2.1/2.1.1.1200-03 (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов).

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

1. на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
   * объектов для проживания людей;
   * коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
   * спортивных сооружений и парков общего пользования;
   * образовательных и детских учреждений;
   * лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
   * предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
   * предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.
2. на территории СЗЗ допускается размещать:
   * сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
   * предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование непревышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
   * пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
   * нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
   * новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.
3. санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону I класса 1000 м – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Приложение: Карта градостроительного зонирования д. Сояна М 1:10 000

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ МЕЗЕНСКИЙ РАОН

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «СОЯНСКОЕ»

Карта градостроительсного зонирования

в части территории населенного пункта муниципального образования «Соянское» деревни Сояна Мезенского района Архангельской области

Масштаб 1:10000

