Оглавление

[Преамбула 3](#_Toc501357294)

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 5](#_Toc501357295)

[Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 5](#_Toc501357296)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки 5](#_Toc501357297)

[Статья 2. Цели правил землепользования и застройки 16](#_Toc501357298)

[Статья 3. Область применения правил землепользования и застройки 16](#_Toc501357299)

[Статья 4. Общедоступность информации о правилах землепользовании и застройке 17](#_Toc501357300)

[Статья 5. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности 17](#_Toc501357301)

[Статья 6. Действие правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правам 18](#_Toc501357302)

[Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки 20](#_Toc501357304)

[Статья 9. Градостроительный регламент 21](#_Toc501357305)

[Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 22](#_Toc501357306)

[Статья 11. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 23](#_Toc501357307)

[Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства 24](#_Toc501357309)

[Статья 13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 25](#_Toc501357310)

[Статья 14. Земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 26](#_Toc501357311)

[ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления 27](#_Toc501357312)

[Статья 15. Общие положения 27](#_Toc501357313)

[Статья 16. Виды документации по планировке территории 28](#_Toc501357314)

[Статья 17. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения 28](#_Toc501357315)

[Статья 18. Общие требования к порядку подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления 31](#_Toc501357316)

[ГЛАВА 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 32](#_Toc501357318)

[Статья 19. Общие положения 32](#_Toc501357319)

[Статья 20. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки и проекту о внесении изменения в правила землепользования и застройки 32](#_Toc501357320)

[Статья 21. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 33](#_Toc501357321)

[Статья 22. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 34](#_Toc501357322)

[Статья 23. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории 35](#_Toc501357323)

[Глава 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки 36](#_Toc501357324)

[Статья 24.Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании предложений заинтересованных органов, физических и юридических лиц 36](#_Toc501357325)

[Статья 25. Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании требований о внесении изменений в правила землепользования и застройки 37](#_Toc501357326)

[Статья 26. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 37](#_Toc501357327)

[Статья 27. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 38](#_Toc501357328)

[Статья 28. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства 39](#_Toc501357329)

[Статья 29. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд 40](#_Toc501357330)

[Статья 30. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд 41](#_Toc501357331)

[Статья 31. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд 41](#_Toc501357332)

[Статья 32. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) 42](#_Toc501357333)

[Статья 33. Муниципальный земельный контроль 45](#_Toc501357334)

[Статья 34. Права и обязанности должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль 45](#_Toc501357335)

[ЧАСТЬ 2. КартА градостроительного зонирования 47](#_Toc501357336)

[Статья 35. Карта градостроительного зонирования 47](#_Toc501357337)

[Статья 36. Порядок установления территориальных зон 47](#_Toc501357338)

[Статья 37. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования 48](#_Toc501357339)

[ЧАСТЬ 3. Градостроительные регламенты 49](#_Toc501357340)

[Статья 38. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 49](#_Toc501357341)

[Статья 39. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 50](#_Toc501357342)

[Статья 40. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 55](#_Toc501357343)

[Статья 41. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков 64](#_Toc501357344)

[ЧАСТЬ 4. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства 64](#_Toc501357345)

[Статья 42. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 64](#_Toc501357346)

[Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос 66](#_Toc501357347)

[Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон 69](#_Toc501357348)

[Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, в том числе на территории санитарных разрывов и зон воздействия авиационного шума 69](#_Toc501357349)

[Статья 47. Ограничения оборотоспособности земельных участков 71](#_Toc501357350)

## Преамбула

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Мезенское» Архангельской области (далее – Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Мезенский район».

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

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

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

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке – с нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений, сооружений, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды, охраны объектов культурного наследия и иными обязательными требованиями.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

### Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

**Арендатор земельного участка** – лицо, владеющее и пользующееся земельным участком по договору аренды или субаренды.

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

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

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

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

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

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

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

**Временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились.

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

**Высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе регламента использования территорий применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте территориального зонирования.

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

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

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

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

**Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)** – документ, подготавливаемый по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, содержащий информацию о границах земельного участка, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию, используемую при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объекта капитального строительства.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков
и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Инженерные сети** (коммуникации) – комплекс инженерных систем, прокладываемых на территории и в зданиях электростанции, используемых в процессе электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, кондиционирования, телефонизации с целью обеспечения жизнедеятельности объекта.

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

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

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

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

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

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

**Коэффициент застройки** – отношение площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка.

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

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

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

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

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

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

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

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

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

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

**Объекты культурного наследия** (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации – объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

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

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

**Охранные зоны** – территории, в границах которых устанавливаются особые условия и требования к использованию земельных участков, осуществлению хозяйственной и иной деятельности, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

**Подрядчики** – физические и юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключаемым с заказчиками в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с законодательством в сфере лицензирования.

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

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

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

**Проектная документация** – 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.

**Проект планировки территории** – документация, которая осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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

**Приквартирный участок** – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

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

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком (объектом недвижимости) в интересах неопределенного круга лиц, установленное законом или иным правовым актом Российской Федерации, правовым актом субъекта Российской Федерации, правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Территория сервитута определяется на стадии подготовки документации по планировке территории – проекта межевания.

**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**Разрешение на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, предусмотренный статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Условно разрешенные виды использования** – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и статьей 21 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов, ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленных законодательством, а также публичных сервитутов.

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

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определенны границы и функциональное назначение.

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

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута.

**Этаж** – часть здания между отметками верха перекрытия или пола по грунту и отметкой верха расположенного над ним перекрытия (покрытия). Отнесение этажа к надземному, цокольному, подвальному и подземному осуществляется исходя из взаимного расположения отметки пола и планировочной отметки земли.

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

### Статья 2. Цели правил землепользования и застройки

Целями Правил являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории поселения;

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

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

### Статья 3. Область применения правил землепользования и застройки

1. Правила распространяются на всю территорию муниципального образования «Мезенское».

 Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила применяются, в том числе, при:

подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе при подготовке градостроительных планов земельных участков;

принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### Статья 4. Общедоступность информации о правилах землепользовании и застройке

1. Все текстовые и графические материалы Правил являются общедоступной информацией.

2. Администрация муниципального образования «Мезенский муниципальный район» обеспечивает доступность Правил путём:

1) опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) размещения Правил:

на официальном сайте администрации муниципального образования «Мезенский муниципальный район» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Мезенского муниципального района;

в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

### Статья 5. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности – это систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Перечень документированных сведений, подлежащих включению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности установлен статьей 56 Градостроительного кодекса РФ.

2. Ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется органами местного самоуправления городских округов, органами местного самоуправления муниципальных районов путем сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

3. Органы местного самоуправления поселения, принявшие, утвердившие, выдавшие документы, содержащиеся в которых сведения подлежат в соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса РФ размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, в течение семи дней со дня принятия, утверждения, выдачи указанных документов направляют соответствующие копии в орган местного самоуправления Мезенского муниципального района.

Орган местного самоуправления Мезенского муниципального района в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещают их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Документы, принятые, утвержденные или выданные органом местного самоуправления Мезенского муниципального района и подлежащие в соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса РФ размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, размещаются в указанной системе в течение четырнадцати дней со дня их принятия, утверждения или выдачи.

5. Органы местного самоуправления Мезенского муниципального района обязаны предоставлять сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц.

6. Порядок предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по запросам органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

### Статья 6. Действие правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правам

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

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

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до утверждения настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов использования, установленных регламентом использования территорий, в случаях, определенных статьей 14 настоящих Правил.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенных частью 1 статьи 14 настоящих Правил, определяется в соответствии с частями 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования «Мезенское» в области землепользования и застройки относятся:

1) определение порядка организации и проведения публичных слушаний:

по проекту Правил;

по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

по проекту планировки территории и проекту межевания территории;

2) утверждение Правил;

3) иные полномочия, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

2. К полномочиям главы администрации муниципального образования «Мезенский район» в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил;

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

3) обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил;

4) принятие решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил;

5) принятие решения о направлении проекта Правил в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку;

6) обеспечение внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ;

7) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила;

8) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

9) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

10) согласование документации по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района;

11) обеспечение опубликования документации по планировке территории, утверждаемой соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации муниципального района, и подготовленной для территории муниципального образования «Мезенское»;

12) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку, в случаях, предусмотренных статьями 45, 46 Градостроительного кодекса РФ;

13) иные полномочия, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

3. Полномочия администрации муниципального образования «Мезенский район» в области землепользования и застройки:

1) осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией по подготовке Правил, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Мезенского муниципального района, схемам территориального планирования Архангельской области, схемам территориального планирования Российской Федерации;

2) направление проекта Правил главе муниципального образования «Мезенский район»;

3) направление предложений о внесении изменений в Правила в комиссию по подготовке проекта Правил в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

4) принятие решений о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения;

5) обеспечение подготовки документации по планировке территории в случаях, предусмотренных частями 5, 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;

6) осуществление проверки подготовленной на основании своих решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;

7) установление порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядка принятия решения об утверждении такой документации по планировке территории, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;

8) проведение публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории;

9) подготовка градостроительных планов земельных участков;

10) иные полномочия, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

### Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки является постоянно действующим совещательным органом при администрации муниципального образования «Мезенский район». Решения Комиссии носят рекомендательный характер при принятии решений главой администрации муниципального образования «Мезенский район».

2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки осуществляет свою деятельность на основании порядка, установленного с учетом требований Градостроительного кодекса РФ.

3. Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки утверждает глава администрации муниципального образования «Мезенский район».

**Глава 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

### Статья 9. Градостроительный регламент

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

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

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом муниципального образования «Мезенское»;

4) видов территориальных зон;

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

4. Применительно к каждой территориальной зоне в статье 31 Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статьи 45 Правил.

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

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

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

9. В случае, если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов

### Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

Согласно Классификатору виды разрешённого использования земельных участков имеют следующую структуру:

наименование вида разрешённого использования земельного участка;

описание вида разрешенного использования земельного участка;

код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка.

2. Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

3. Применительно к каждой территориальной зоне статьей 39 настоящих Правил установлены только те виды основных и условных видов разрешённого использования из Классификатора (код (числовое обозначение) и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.

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

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ 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.

4. 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, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, 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.

5. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 23 настоящих Правил.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 20 Правил застройки.

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

## Статья 11. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

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

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным;

когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным видом, обеспечивающим использование земельного участка или объекта капитального строительства согласно основному виду разрешенного использования данного земельного участка или объекта капитального строительства;

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

указанных в статьях 26, 27 Правил;

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

3. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка и при наличии разрешения на строительство.

### Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

5. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах территории совпадения территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территорий применяются соответствующие ограничениям значения максимальных и минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

### Статья 13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

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

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

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

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

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

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

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется статьей 9 Правил.

###

### Статья 14. Земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (улицы, проезды, набережные, пляжи, скверы, парки, бульвары и другие подобные территории);

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для:

земель лесного фонда;

земель, покрытых поверхностными водами;

земель запаса;

земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

## ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

### Статья 15. Общие положения

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

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

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

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

5. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

### Статья 16. Виды документации по планировке территории

1. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

2. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Требования к составу и содержанию проекта планировки территории установлены статьей 42 Градостроительного кодекса РФ.

3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Требования к подготовке, составу и содержанию проекта межевания территории установлены статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

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

### Статья 17. Подготовка и утверждение документации по планировке территории поселения

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования «Мезенский район» по инициативе органов местного самоуправления муниципального образования «Мезенский район» либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Решение о подготовке документации по планировке территории принимается:

1) при подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения;

2) при подготовке документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района.

2. Решение, указанное в части 1 настоящей статьи, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления муниципального образования «Мезенский район» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования «Мезенский район» самостоятельно, подведомственными указанному органу муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами.

5. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения поселения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

6. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, с соблюдением требований части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

В указанных случаях принятие уполномоченным органом местного самоуправления поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

7. Лица, указанные в пунктах 3 и 4 части 4 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории за счет своих средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Особенности подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в 1 и 2 части 4 настоящей статьи, установлены соответственно статьей 46.9 и статьей 46.10 Градостроительного кодекса РФ.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования федерального, регионального и муниципального уровней, правил землепользования и застройки поселения (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программами комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, нормативами градостроительного проектирования поселения и муниципального района, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

9. Документация по планировке территории утверждается главой администрации муниципального образования «Мезенский район».

Документация по планировке территории утверждается в случаях, указанных в пунктах 1 и 2 части 1 настоящей статьи, а также в случаях подготовки документации по планировки территории лицами, указанными в пунктах 1 – 4 части 4 настоящей статьи.

10. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается уполномоченным органом местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

11. Подготовка документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления муниципального образования «Мезенский район», принятие решения об утверждении документации по планировке территории, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 4 настоящей статьи, осуществляется в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования «Мезенский район».

12. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством.

### Статья 18. Общие требования к порядку подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления

1. Документация по планировке территории применительно к территории муниципального образования «Мезенское» подготавливается на основании задания на подготовку такой документации.

Задание на подготовку документации по планировке территории составляется по форме, установленной приложением № 1 к областному закону от 01 марта 2006 года № 153-9-ОЗ «Градостроительный кодекс Архангельской области».

2. Задание на подготовку документации по планировке территории, осуществляемую за счет средств местного бюджета (или за счет средств физических или юридических лиц), готовит орган местного самоуправления, осуществляющий полномочия в сфере градостроительной деятельности, и утверждает уполномоченный орган местного самоуправления.

3. Задание, указанное в части 2 настоящей статьи, подлежит согласованию с органом архитектуры и градостроительства Архангельской области.

4. Задание на подготовку документации по планировке территории утверждается уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования «Мезенский район» одновременно с принятием решения о подготовке такой документации.

5. Орган местного самоуправления муниципального образования «Мезенский район» осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45, Градостроительного кодекса РФ, заданием на подготовку документации по планировке территории.

В ходе проверки проверяется состав и содержание подготовленной документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) на соответствие требованиям, установленным статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса РФ, СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ.

## 6. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального образования «Мезенский район» или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

## ГЛАВА 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

### Статья 19. Общие положения

1. На территории поселения в обязательном порядке проводятся публичные слушания по следующим вопросам землепользования и застройки:

1) по проекту правил землепользования и застройки;

2) по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

3) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) по проектам планировки территории и проектам межевания территории.

2. Публичные слушания по вопросам, указанным в пунктах 1 – 4 части 1 настоящей статьи, проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия).

Публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 5 части 1 настоящей статьи, проводятся уполномоченным на их проведение органом местного самоуправления поселения.

### Статья 20. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки и проекту о внесении изменения в правила землепользования и застройки

1. Решение о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки принимается главой администрации муниципального образования «Мезенский район».

Указанное решение принимается в срок не позднее чем через десять дней со дня получения главой администрации муниципального образования «Мезенский район» от органа местного самоуправления такого проекта.

2. Публичные слушания проводятся в муниципальном образовании «Мезенское».

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.

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.

3. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения публичных слушаний по такому проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки не может быть более чем один месяц.

4. Порядок проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и проекту о внесении изменения в правила землепользования и застройки устанавливается нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования «Мезенское», которым также определяется точный срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

### Статья 21. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

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

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

3. Комиссия в срок не позднее чем через десять дней со дня поступления указанного заявления заинтересованного лица направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования «Мезенское», которым также определяется точный срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, и который не может быть более одного месяца.

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

### Статья 22. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2. За разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе обратиться правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, путем направления соответствующего заявления в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

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

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

5. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования «Мезенский район», которым также определяется точный срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, и который не может быть более одного месяца.

### Статья 23. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1. На публичных слушаниях рассматриваются проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органом местного самоуправления поселения.

2. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, указанным в части 1 настоящей статьи, проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории устанавливается нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования «Мезенское», которым также определяется точный срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, и который не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

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

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

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

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

### Глава 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

### Статья 24.Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании предложений заинтересованных органов, физических и юридических лиц

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования «Мезенский район» вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1)несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования «Мезенское», схеме территориального планирования Мезенского муниципального района, возникшее в результате внесения в такой генеральный план или такую схему территориального планирования изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки:

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

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

3) органами местного самоуправления Мезенского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального района;

4) органами местного самоуправления муниципального образования «Мезенский район» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

3. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования «Мезенский район».

4. Глава администрации муниципального образования «Мезенский район» с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесения изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила и его утверждение осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса РФ.

### Статья 25. Внесение изменений в правила землепользования и застройки на основании требований о внесении изменений в правила землепользования и застройки

1. Уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Архангельской области, уполномоченный орган местного самоуправления Мезенского муниципального района направляют главе администрации муниципального образования «Мезенский район» требования о внесении изменений в Правила в случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территориях муниципального образования «Мезенское» предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов).

2. Глава администрации муниципального образования «Мезенский район» обеспечивает внесение изменений в Правила в течение 30 дней со дня получения требования, указанного в части 1 настоящей статьи.

3. Проведение публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила на основании требования, указанного в части 1 настоящей статьи, не требуется.

**Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

### Статья 26. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении такого разрешения в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

2. По вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся публичные слушания.

Организацию и проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия подготавливает рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования «Мезенский район».

4. На основании рекомендаций, указанных в части 4 настоящей статьи, глава администрации муниципального образования «Мезенский район» в течение 3 дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Мезенский район» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

6. Деятельность администрации муниципального образования «Мезенский район» по предоставлению физическим и юридическим лицам разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства является муниципальной услугой.

Порядок предоставления указанной муниципальной услуги устанавливается административным регламентом, утверждаемым нормативным правовым актом администрации муниципального образования «Мезенский район».

### Статья 27. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Физические и юридические лица, указанные в части 1 настоящей статьи и заинтересованные в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляют заявление о предоставлении такого разрешения в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

4. По вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся публичные слушания.

Организацию и проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия.

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 подготавливает рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования «Мезенский район».

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

7. Деятельность администрации муниципального образования «Мезенский район» по предоставлению физическим и юридическим лицам разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства является муниципальной услугой.

Порядок предоставления указанной муниципальной услуги устанавливается административным регламентом, утверждаемым нормативным правовым актом администрации муниципального образования «Мезенский район».

### Статья 28. 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:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;

- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

 3. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в МО «Мезенское» 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:

- 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;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- 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 29. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется 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 МО «Мезенское», 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 Генеральным планом МО «Мезенское», а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд МО «Мезенское» 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 30. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд

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

- выполнением международных обязательств Российской Федерации;

- размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

 1. объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

 2. автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах МО «Мезенское»;

- 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.

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

### Статья 31. 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 бюджета МО «Мезенское».

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 32. 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:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* обоснование необходимости установления публичного сервитута;
* ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
* 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 муниципального образования «Мезенский район». Глава администрации муниципального образования «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 муниципального образования «Мезенский район».

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

* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
* кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
* 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 главы администрации муниципального образования «Мезенский район» 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:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
* кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
* реквизиты главы администрации муниципального образования «Мезенский район» об установлении публичного сервитута;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы администрации муниципального образования «Мезенский район» о прекращении публичного сервитута (часть 9 настоящей статьи) должно быть указано:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
* кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
* реквизиты постановления главы администрации муниципального образования «Мезенский район» об установлении публичного сервитута;
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;
* указание на бессрочность публичного сервитута;
* 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 от Администрации МО «Мезенское» 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 Администрацией МО «Мезенский район» 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.

### Статья 33. 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 «Мезенское».

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

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

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

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

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

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

### Статья 34. Права и обязанности должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль

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

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 «Мезенское» 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 «Мезенское», 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 «Мезенское» 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.

### ЧАСТЬ 2. КартА градостроительного зонирования

### Статья 35. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования МО «Мезенское» выполнена с учетом Генерального плана МО «Мезенское».

На Карте градостроительного зонирования установленны территориальные зоны и отображены зоны с особыми условиями использования территорий.

### Статья 36. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

* + 1. определённых Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
		2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом МО «Мезенское»;
		3. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
		4. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории МО «Мезенское»;
		5. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
		6. 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 37. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования МО «Мезенское», выполняется на основании 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 МО «Мезенское» и населенных пунктов, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

СК – зона специального назначения – кладбищ;

СО – зона специального назначения – размещения отходов;

ПК – зона производственно-коммунальных объектов;

ЭС – зона объектов электросетевого хозяйства.

3. В границах населенных пунктов территориальные зоны устанавливаются на картах масштабом 1:10000, с учетом и отображением зон с особыми условиями использования территорий.

На чертежах градостроительного зонирования населенных пунктов масштаба
1: 10000 выделены следующие территориальные зоны:

ЖУ - зона индивидуальной жилой застройки;

ЖМ - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами;

ОД - Зона общественно-деловой застройки;

ОЗ - Зона объектов здравоохранения;

ОК - Зона объектов культуры;

ОН - зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений;

РО - Зона прогулок и отдыха;

РЛ - Зона природного ландшафта;

Сх - Зона сельскохозяйственного использования;

ТВ - Зона воздушного транспорта;

ПК - Зона производственно- коммунальных объектов;

СК - Зона кладбищ;

СО - Зона размещения отходов.

### ЧАСТЬ 3. Градостроительные регламенты

### Статья 38. 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 39. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

* + - 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных вне территорий населенных пунктов указаны в Таблице 1.

Виды разрешенного использования земельных участков на территории МО вне населенных пунктов установлены с учетом Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Видтерриториальной 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 |
| СК | Зона кладбищ  | Ритуальная деятельность | 12.1 | магазины | 4.4 | не установлены |
| СК СКСО | Зона размещения отходов | Специальная деятельность  | 12.2 | не установлены |  | не установлены |
| СКПК | Зона производственно-коммунальных объектов  | Производственная деятельность с учетом класса опасности и видов использования смежной территории с организацией санитарно-защитной зоны (санитарного разрыва) | 6.0 | не установлены |  | не установлены |
| ЭС | Зона объектов электросетевого хозяйства | Энергетика (строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства)  | 3.1,6.7 | - линии связи | 6.8 | не установлены |

* + - 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории населенных пунктов указаны в Таблице 2.

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

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Видтерриториальной зоны | Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| 1 |  2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| ЖУ | зона индивидуальной жилой застройки  | 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 | Спорт – 5.1Коммунальное обслуживание – 3.1Территории общего пользования – 12.0 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| Блокированные малоэтажные дома с приквартирными участками | 2.3 |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования:- детские ясли, детские сады;- общеобразовательные школы, | 3.5 |
| Ведение огородничества | 13.1 |
| Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| ЖМ | зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами(этажностью 1- 2 надземных этажа) | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.5 | Обслуживание жилой застройки (учреждения общественного назначения повседневного пользования), в их числе:- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;- аптеки;- кафе дневного обслуживания, - парикмахерские;- конторы ЖЭК (РЭП);- отделения связи;- мастерские по ремонту обуви и бытовой техники. | 2.7 | Коммунальное обслуживание – 3.1Территории общего пользования – 12.0 |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования: - детские ясли, детские сады;общеобразовательные школы. | 3.5 |
| Ведение огородничества | 13.1 |
| ОД | Зона общественно-деловой застройки  | Размещение объектов общественного назначения периодического и эпизодического пользования, в том числе:- Общественное использование объектов капитального строительства. – Предпринимательство. | 3.04.0 | Не установлены |  | Спорт – 5.1Коммунальное обслуживание – 3.1Территории общего пользования –12.0 |
| ОЗ | Зона объектов здравоохранения | Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, больницы, родильные дома, научно-медицинские учрежденияразмещение станций скорой помощи | 3.4 | Не установлены |  | Спорт – 5.1Коммунальное обслуживание – 3.1 |
| ОК | Зона объектов культуры | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;устройство площадок для празднеств и гуляний;размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 | Религиозное использование | 3.7 | Коммунальное обслуживание – 3.1 |
| ОН | зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений | детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы | 3.5 | Не установлены |  | Коммунальное обслуживание – 3.1 |
| РО | Зона прогулок и отдыха | Отдых (рекреация) | 5.0 | Не установлены |  | Не установлены |
| РЛ | Зона природного ландшафта | Природно-познавательный туризм | 5.2 | Не установлены |  | Не установлены |
| Сх | Зона сельскохозяйствен-ного использования | РастениеводствоОвощеводство ЖивотноводствоПчеловодствоРыбоводство | 1.11.31.71.121.13 | Не установлены |  | Коммунальное обслуживание – 3.1 |
| ТВ | Зона воздушного транспорта | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления | 7.4 | Не установлены |  | Коммунальное обслуживание – 3.1Территории общего пользования –12.0 |
| ПК | Зона производственно- коммунальных объектов  | Коммунальное обслуживание | 3.1 |  Не установлены |  | Не установлены |
| СК | Зона кладбищ | Ритуальная деятельность | 12.1  |  Не установлены |  | Не установлены |
| СО | Зона размещения отходов | Специальная деятельность | 12.2 |  Не установлены |  | Не установлены |

### Статья 40. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Зона индивидуальной** **жилой застройки (ЖУ)**

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

1) Минимальная площадь земельного участка:

для размещения индивидуального жилого дома, – 600 м2;

участка для ведения личного подсобного хозяйства – не установлено;

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

для размещения индивидуального гаража автотранспорта – 18 м2, мототранспорта – 12 м2;

для иных земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне видами разрешенного использования, не подлежит установлению.

2) Максимальная площадь земельного участка:

для размещения усадебного жилого дома, земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 3000 м2;

для одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 1000 м2;

для размещения индивидуального гаража – 40 м2.

для иных земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне видами разрешенного использования, не подлежит установлению.

2. На земельном участке объекта общественного назначения должно быть обеспечено размещение стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.

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

4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений сооружений

1) Предельная максимальная этажность жилой застройки - 2 надземных этажа, предельная этажность иных объектов капитального строительства – не подлежит установлению.

2) Предельная высота:

а) Минимальная высота объектов капитального строительства – 5 метров до конька кровли.

б). Максимальная высота:

* индивидуальных жилых домов – 10 метров до конька кровли; иных объектов капитального строительства – не подлежит установлению;
* хозяйственных построек, в том числе гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши;

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка

индивидуального жилого дома – 40%, в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями,

иных объектов капитального строительства – 60%.

6. Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

7. 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.

8. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

1) Отступы на земельных участках индивидуальных домов, домов на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства, приквартирном участке блокированного дома:

линий регулирования (линий застройки) на территории размещения индивидуальных домов, домов на земельных участках для ведения личного подсобного хозяйства, блокированных домов до красных линий улиц и дорог – не менее 3 м,
от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 3 м;

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

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

3) Минимальные отступы от границ земельных участков иных видов разрешенного использования, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне:

линий регулирования (линий застройки) до красных линий улиц и дорог – не менее 3 м;

от иных границ земельных участков – не подлежат установлению.

9. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).

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

10. 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).

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

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

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

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

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

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

16. 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.

17. 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.

18. Требования к ограждению земельных участков:

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

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

**Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (ЖМ)**

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

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

3. Максимальная этажность многоквартирных жилых зданий –
2 надземных этажа, включая мансардный.

4. Максимальная высота многоквартирных жилых зданий малоэтажной застройки – 12 метров в коньке кровли, иных объектов капитального строительства – не подлежит установлению.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

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

1. объектов общественного питания – из расчёта на 50 посадочных мест.
2. объектов розничной торговли – 150 м2 торговой площади.

7. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка.

8. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

9. 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.

10. 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 4.

Таблица 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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. |

**Зона общественно- деловой застройки (ОД)**

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

На земельном участке объекта общественного назначения должно быть обеспечено размещение стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.

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

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

**Зона Объектов здравоохранения (ОЗ)**

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

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

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

**Зона Объектов культуры (ОК)**

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

На земельном участке объекта общественного назначения должно быть обеспечено размещение стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.

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

На земельном участке объекта общественного назначения должно быть обеспечено размещение стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

**Зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений (ОН)**

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

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

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

**Зона прогулок и отдыха (РО)**

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

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

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

**Зона природного ландшафта (РЛ)**

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

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

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению %.

**Зона сельскохозяйственного использования (Сх)**

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

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

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

**Зона воздушного транспорта (ТВ)**

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

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

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

**Зона производственно-коммунальных объектов (ПК)**

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

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

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

5. 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.

6. 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%;

Со стороны жилой зоны необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м — не менее 20 м.

**Зона кладбищ (СК)**

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

1. Размер земельного участка для кладбища не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.
2. Предельные размеры земельных участков:
	1. для кладбищ традиционного захоронения не устанавливаются;
	2. для кладбищ урновых захоронений – не устанавливаются

2. Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки)

* 1. от границы кладбища - 10 метров;
	2. от крематория – 15 метров.

Отступы от иных границ земельного участка - не подлежат установлению.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

1. Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии со СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция).
2. 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%.

Со стороны жилой зоны необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м — не менее 20 м.

**Зона размещения отходов (СО)**

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

2. Минимальные отступы от границ земельного участка - не подлежат установлению.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

### Статья 41. 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.

 **Зона ЭС**

 1. Размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Размеры земельных участков, предоставляемых для обеспечения

деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов электросетевого хозяйства, определяются в соответствие с утвержденными в установленном порядке нормами или пректно – технической документацией.

- Правила определения размеров земельных участков для размещения

воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

 2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ЭС и расположенных в границах с особыми условиями использования территорий, устанавливаются в соответсвии со статьей 42-47 настоящих Правил.

## ЧАСТЬ 4. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства

## Статья 42. 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 Правила землепользования и застройки МО «Мезенское».

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

* + - * + 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.

* + - * + 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.
				+ 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.

* + - * + 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.
				+ 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:

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

* 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:

* 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.

* 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:

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

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

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

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

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

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

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

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

### Статья 44. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон

1. В целях сохранения условий для воспроизводства водных биоресурсов в соответствии с Федеральным законом от 20 декабря 2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» устанавливаются рыбоохранные зоны, на территориях которых вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности.
2. Порядок установления рыбоохранных зон и их размеры определяются Постановлением Правительства РФ от 6 октября 2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон», ограничения осуществления хозяйственной и иной деятельности и особенности введения таких ограничений в рыбоохранных зонах определяются Правительством Российской Федерации.
3. На основании Приказа от 20 ноября 2010 г. № 943 «Об установлении рыбоохранных зон морей, берега которых полностью или частично принадлежат Российской Федерации, и водных объектов рыбохозяйственного назначения республики Адыгея, Амурской и Архангельской областей» Федерального Агентства по рыболовству на водном объекте р. Мезень устанавливается рыбоохранная зона с шириной 200 метров.

### Статья 45. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, в том числе на территории санитарных разрывов и зон воздействия авиационного шума

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

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

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

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

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

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

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

1. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.
2. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 4-7 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.
3. 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%.

Со стороны жилой зоны необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м — не менее 20 м.

* + 1. **Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог**
1. В границах придорожных полос автомобильных дорог в соответствии с положениями Федерального закона «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги:
2. строительство, реконструкция автомобильной дороги, объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;
3. установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

### Статья 47. Ограничения оборотоспособности земельных участков

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. В соответствии с Земельным Кодексом установливаются ограничения оборотоспособности земельных участков:

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается, федеральными законами.

4. Из оборота изъяты земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности следующими объектами:

1) государственными природными заповедниками и национальными парками;

2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;

4) объектами организаций федеральной службы безопасности;

5) объектами организаций органов государственной охраны;

6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;

9) воинскими и гражданскими захоронениями;

10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

5. Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в [пункте 4](#Par10) настоящей статьи;

2) из состава земель лесного фонда;

3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;

5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в [пункте 4](#Par10) настоящей статьи;

6) не указанные в [пункте 4](#Par10) настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;

7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;

8) занятые объектами космической инфраструктуры;

9)расположенные под объектами гидротехнических сооружений;

10)предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

11)загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;

12)расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;

13)в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

6. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется настоящим Кодексом и Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

7. [Пункт 6](#Par46) настоящей статьи не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные, дачные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

8. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.