ООО «Геодезия и межевание»

150002 Россия, г. Ярославль, Комсомольская пл., д. 7

**Правила землепользования и застройки**

**городского поселения Коношское**

Коношского муниципального района Архангельской области

Генеральный директор

ООО «Геодезия и межевание» И. П. Губочкин

Руководитель темы,

главный архитектор проекта В. В. Богородицкий

Ярославль, 2014 г.

**содержание**

**ВВЕДЕНИЕ.........................................................................................................................................6**

**ГЛАВА 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ......7**

Статья 1. Назначение Правил землепользования и застройки Поселения.....................................7

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах ............................................8

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройке.................................17

**ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ...........................................................................................18**

Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.......................................18

Статья 5. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам.......................................19

**ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ...................................................................................20**

Статья 6. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку...........................................................................................................20

Статья 7. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Поселения в части подготовки и применения настоящих Правил ................................................................................21

Статья 8. Полномочия администрации Поселения с 15.03.15 г., после вступления Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».....................................23

**ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ...............................................................................................................................26**

Статья 9. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности Поселения......................................................................................................................26

Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности..........................................................................................................................................28

Статья 11. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила....29

Статья 12. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.............................................................................................................................................29

Статья 13. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства........................................................................................................................................31

Статья 14. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства............................................33

**ГЛАВА 5. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ..................................................................................34**

Статья 15. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков..............................................................................................................................34

Статья 16. Градостроительные планы земельных участков.............................................................36

Статья 17. Подготовка документации по планировке территории..................................................37

## **ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ...................................................................................................................40**

Статья 18. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков.......................................................................................................................................................40

Статья 19. Порядок определения информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов…42

**ГЛАВА 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ............................................................................................................45**

Статья 20. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.........................................................................................45

Статья 21. Предоставление земельных участков для строительства....................................................45

Статья 22. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Поселения.....................46

Статья 23. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Поселения................................47

Статья 24. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд….....47

Статья 25. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....................48

## **ГЛАВА 8. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА................................51**

Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства..............................................................51

Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.......................51

## **ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА..................................................................................................................................52**

Статья 28. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства............53

Статья 29. Подготовка проектной документации...................................................................................54

Статья 30. Разрешение на строительство.................................................................................................57

Статья 31. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию........................................................................58

Статья 32. Строительный контроль и государственный строительный надзор...................................58

**ГЛАВА 10. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОНОШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА......................................59**

Статья 33. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности...............................................................................................................................................59

Статья 34. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней................................................59

## **ГЛАВА 11. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ..................................................60**

Статья 35. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства...........................................................................................................................................60

Статья 36. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля......... .....61

## **ГЛАВА 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.......................................................... ......64**

Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила............................................................ .........64

Статья 38. Ответственность за нарушение настоящих правил............................................ .........66

**ЧАСТЬ 2. Карты градостроительного зонирования .................................................... ...........66**

Статья 39. Карты градостроительного зонирования Поселения........................................ ..........66

**ЧАСТЬ 3. Градостроительные регламенты.................................................................................70**

Статья 40. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.................................................................................................................................. ....70

Статья 41. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства......................... ....71

Статья 42. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования

Статья 43. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков......72

Статья 44. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства................................................................................................................................ ........72

Статья 45 Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах Поселения вне населенных пунктов........................................................74

Статья 46. Регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков зон сельскохозяйственного использования........78

Статья 47. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства .............................................................................................86

Статья 48. Порядок применения градостроительных регламентов...............................................92

Статья 49. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.........95

Статья 50. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.................................................................................................................96

Статья 51. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос................................................................................................................................100

Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полосы воздушного подхода к аэродрому...................................101

Статья 53. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон................. ....101

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон.........................................................................103

Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства...................103

Статья56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог................................104

Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории объектов культурного наследия...................................................105

Статья 58. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствии………………………………………………………………………………………..105

**Карта градостроительного зонирования городского поселения «Коношское»**

**М 1:50 000**

**Карты градостроительного зонирования п. Коноша и других населенных**

**пунктов, входящих в состав городского поселения «Коношское»**

**М 1:10 000**

**Карта зон с особыми условиями использования территории городского**

**поселения «Коношское»**

**М 1:50 000**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки городского поселения «Коношское» Коношского района Архангельской области (далее – Правила), разработаны в 2014 г. ООО «Геодезия и межевание» (150002 Россия, г. Ярославль, Комсомольская пл., д. 7) на основании муниципального контракта № 1 от 16.01.2013 г.. с администрацией городского поселения Коношское Коношского района Архангельской области (164010, Архангельская область, п. Коноша, пр. Октябрьский, д. 19).

Утвержденные правила землепользования и застройки городского поселения «Коношское» Коношского муниципального района Архангельской области (далее – Правила) - являются нормативно-правовым актом городского поселения «Коношское».

Правила разработаны в соответствии с положениями законодательства, в том числе Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области и городского поселения Коношское, а также на основании генерального плана городского поселения Коношское (далее – Поселение).

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

В соответствии с частью 1 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации, назначение незастроенных территорий определяется документами территориального планирования. В соответствии с положениями законодательства подготовка Правил применительно к застроенной части территории Поселения, в том числе застроенной части населенного пункта может осуществляться при отсутствии генерального плана населенного пункта.

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 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГЛАВА 1.** **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

1. Настоящие Правила, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, вводят Поселение в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития Поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на территориальном зонировании, являются:

1) создание условий для реализации планов и программ развития территории муниципального района и поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения, и социального обслуживания, 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 благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с регламентами использования территорий;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития Поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

6) защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

7) обеспечение свободного доступа граждан к информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также строений и сооружений;

8)обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

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

- подготовке документации по планировке территории;

- установлению земель общего пользования и их использованию, установлению публичных сервитутов;

- внесению изменений в настоящие Правила;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

-предоставлению разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

-предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработке, согласованию проектной документации на объект капитального строительства;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- контролю за использованием земельных участков и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

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

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

**1. Акт о выборе земельного участка** – документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства объекта капитального строительства (в том числе линейного) и установления его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта.

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

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

**4. 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.

**5. 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.

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

**7. 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.

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

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

**10. 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.

**11. 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.

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

**13. 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.

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

**15. Градостроительное зонирование** – зонирование территории Поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**16.Градостроительный план земельного участка** (ГПЗУ) – документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе проекта межевания территории, либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

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

**18. 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).

**19. Документация по планировке территории** – проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков.

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

**21. Заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ.

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

**23. 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).

**24. 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).

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

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

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

**28. 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.

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

**30. 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.

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

**32. 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 Поселения.

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

**34. 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.

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

**36. 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.).

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

**38. 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.

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

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

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

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

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

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

**45. 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.

**46. 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.

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

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

**49. 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.

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

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

**52. 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.

**53. 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.

**54. 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.

**55. 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.

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

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

**58. Проект межевания территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

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

**60. 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.

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

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

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

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

**65. 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.

**66. 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.

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

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

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

**70. 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.

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

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

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

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

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

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

**77. Условно разрешенные виды использования** - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов, ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленных законодательством, а также публичных сервитутов.

**78. 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.

**79. Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

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

**81. Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**82. Этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении.

**83. Этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

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

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

Органы местного самоуправления Поселения обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в администрации Поселения;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

**ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ**

**Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 5. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и законодательству, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в действие в установленном порядке - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Реконструкция указанных во втором абзаце [части 1](#Par1038) 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.

Все изменения не соответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 4 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 4 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного регламентом использования территорий в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид использования не допускается.

**ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 7. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления Поселения в части подготовки и применения настоящих Правил**

Полномочия Совета депутатов муниципального образования «Коношское», главы муниципального образования «Коношское», администрации муниципального образования «Коношское» в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Уставом Архангельской области, законами Архангельской области, Уставом муниципального образования «Коношское».

1. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования "Коношское" в части подготовки и применения настоящих Правил относятся:

- утверждение Правил землепользования и застройки Поселения, изменений, вносимых в Правила;

- осуществление иных полномочий в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами.

2. К полномочиям Главы администрации муниципального образования "Коношское" относятся:

- принятие решений о подготовке проектов правил землепользования и застройки Поселения и проектов внесения в них изменений, обеспечивает опубликование (обнародование) указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- принятие решений о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

- принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в Совет депутатов Поселения или о направлении их на доработку;

- принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

- утверждение документации по планировке территорий (проектов планировки территорий, проектов межевания территорий, градостроительных планов земельных участков);

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения по результатам публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принятие решения 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;

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании генерального плана Поселения (в том числе генеральных планов частей его территории), документации по планировке территории;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. К полномочиям администрации муниципального образования "Коношское" в области землепользования, планировки и застройки территории относятся:

- организация и проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

- осуществление проверки проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям законодательства, в том числе законодательства о градостроительной деятельности, схемам территориального планирования Российской Федерации, Архангельской области и муниципального района, генеральному плану Поселения, документации по планировке территорий, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в действие в установленном законодательством порядке –требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», иным федеральным законам, в том числе Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- подготовка предложений Главе администрации Поселения для принятия решения о проведении публичных слушаний по подготовленному проекту Правил и проектам внесения в них изменений, либо направлении их на доработку;

- подготовка изменений в генеральный план Поселения;

- подготовка изменений в настоящие Правила Поселения.

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков) в случае разработки такой документации за счет средств муниципального образования;

- осуществление в рамках своей компетенции проверки документации по планировке территории Поселения на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации и Архангельской области, схеме территориального планирования муниципального района, генеральному плану Поселения, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам (в том числе градостроительным регламентам) с учетом границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, а также границ зон с особыми условиями использования территорий;

- согласование проектной документации на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия генеральному плану Поселения (в том числе генеральному плану части территории Поселения), документации по планировке территории (в том числе градостроительному плану земельного участка), настоящим Правилам, исходно-разрешительной документации, техническим регламентам, нормативным техническим документам с учетом границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, а также границ зон с особыми условиями использования территорий;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости, являющихся собственностью муниципального образования;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения;

- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле Поселения;

- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности Поселения) и выполняет все действия, необходимые для их заключения;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах Поселения, так и за его пределами;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Статья 8. Полномочия администрации Поселения с 15.03.15 г., после вступления Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

1. Уполномоченным органом, осуществляющим функции распоряжения, владения и управления земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии статьей 11 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» является администрация Поселения (далее также - уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками).

В части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории Поселения уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками, в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками, находящимися в собственности Поселения, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планирования территории:

- занимается вопросами разработки и утверждения проектов планировки и проектов межевания жилых кварталов существующей застройки, а также иных территорий Поселения в целях оформления права собственности Поселения на земельные участки, занятые существующими объектами социальной инфраструктуры, иными объектами, зарегистрированными в собственности Поселения;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности Поселения, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена) и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков, резервирования земель для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными в границах Поселения;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

- осуществляет оценку наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства на основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- осуществляет согласование проектов границ резервируемых для государственных нужд земель и (или) изымаемых для государственных нужд земельных участков, готовит проекты правовых актов главы администрации Поселения о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращении прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

6. Глава администрации Поселения:

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд Поселения, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории Поселения;

7. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки на территории Поселения в порядке, установленном действующим законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, а также актов должностных лиц органов местного самоуправления либо соответствующих соглашений, договоров.

8. Органы местного самоуправления Поселения вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета Поселения в бюджет муниципального района.

Органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Поселения о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджет Поселения.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие порядок выполнения переданных полномочий, порядок действия и прекращения действия соглашения, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

9. Органы Поселения участвуют в процессе применения настоящих Правил на основании Устава Поселения, положений о структурных подразделениях органов Поселения. Непосредственные вопросы взаимодействия органов, структурных подразделений и должностных лиц, вопросы прохождения и согласования документов устанавливаются Регламентами взаимодействия, утверждаемым уполномоченными органами Поселения и муниципального района.

**ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Статья 9. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности Поселения**

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

1) внесения изменений в генеральный план Поселения;

2) внесения изменений в настоящие Правила;

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

а) по проектам планировки территорий;

б) по проектам межевания территорий;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта документации по планировке территории);

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

10. Публичные слушания проводятся в рабочие дни с 18-30 до 21-00 часов и в субботние дни с 09-00 до 18-00 часов.

11. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа и требованиями статей 9-14 настоящих Правил.

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

**Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает глава Поселения.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

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

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

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

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

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования (обнародования).

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

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

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

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

3) о предмете публичных слушаний.

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

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

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

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

**Статья 11. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила**

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 12. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории**

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

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

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

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

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

3. Предметом публичных слушаний по проекту документации по планировке территории, являются следующие вопросы:

1) соответствие состава материалов проекта документации по планировке территории требованиям законодательства, нормативных технических документов и заданию на разработку проекта;

2) подтверждение соответствия проекта документации по планировке территории генеральному плану Поселения (генеральному плану части территории поселения, в том числе – генеральному плану населенного пункта);

3) подтверждение соответствия проектных решений проекта документации по планировке территории требованиям законодательства, технических регламентов (а вплоть до их вступления в действие в установленном порядке –требованиям нормативных технических документов) в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), в том числе требованиям санитарных правил и нормативов;

4) подтверждение, что проекты разработаны с учетом нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, в том числе с учетом территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий;

5) подтверждение учета в проекте документации по планировке территории существующих правовых фактов;

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

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

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

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

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

11) наличие в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков объектов капитального строительства, в том числе земельных участков многоквартирных домов.

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

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

**Статья 13. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

6. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

7. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

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

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

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

Обосновывающие материалы включают:

1) графические материалы, в том числе:

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

- схему планировочной организации земельного участка объекта капитального строительства;

- схемы функционального зонирования (планов) этажей;

- схемы фасадов;

- перспективы или аксонометрии в произвольном масштабе;

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

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

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

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

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

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

**Статья 14. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

6. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

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

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

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

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

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

## **ГЛАВА 5. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 15. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков**

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

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

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

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

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

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

проекта межевания, разрабатываемого в целях установления границ земельных участков объектов капитального строительства на застроенной территории (в данном случае проект межевания может выполняться без подготовки градостроительных планов земельных участков в его составе).

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

1) проекты планировки территории без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы элементов планировочной структуры, границы зон размещения (границы земельных участков) объектов капитального строительства, а также границы территорий(значительных по величине земельных участков) в составе вновь образуемых элементов планировочной структуры, которые могут быть предоставлены для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования, земельных участков линейных объектов, территорий и земельных участков объектов для государственных и муниципальных нужд без определения границ иных земельных участков;

в) линии регулирования застройки (отступа от красных линий);

г) границы зон с особыми условиями использования территорий;

д) другие границы;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящего пункта 3, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых или изменяемых земельных участков необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для государственных или муниципальных нужд;

3) В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, на территориях, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных территорий.

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

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

б) линии регулирования застройки(линии застройки);

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов - границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к существующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использования территорий;

д) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

ж) границы земельных участков на территории существующей застройки, не разделенной на земельные участки, в том числе границы земельных участков на территории многоквартирных домов;

з) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

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

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

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

**Статья 16. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой администрации Поселения.

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

4. Градостроительные планы земельных участков являются основанием для :

- разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка (землеустроительной документации в целях выноса границ земельного участка на местность);

- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на сформированные земельные участки объектов капитального строительства из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления территорий (значительных по величине земельных участков) для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации (архитектурно-строительного проектирования) объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Статья 17. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории Поселения осуществляется на основании генерального плана Поселения, настоящих Правил, задания на разработку такой документации, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, с учетом границ территории объектов культурного наследия, (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Порядок подготовки документации по планировке территорий, разрабатываемой на основании решения органов местного самоуправления Поселения, устанавливается Градостроительным кодексом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Задание на разработку документации по планировке территории, осуществляемую за счет средств местного бюджета муниципального образования Архангельской области (или за счет средств физических или юридических лиц), готовит соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования Архангельской области, осуществляющий полномочия в сфере градостроительной деятельности, и утверждает соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования Архангельской области. Задание подлежит согласованию с органом архитектуры и градостроительства Архангельской области.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Поселения по инициативе самой администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счет их средств, на основании градостроительного задания, подготовленного органами местного самоуправления, которое подлежит согласованию и утверждению в порядке, установленном законодательством.

4. В случае если в отношении территории заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такой территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. В этом случае решение о подготовке документации по планировке территории должно приниматься администрацией Поселения в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления.

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

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

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;

6) о подготовке задания на разработку документации по планировке территории;

7) иные сведения.

6. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Поселения в течение трех дней со дня принятия такого решения.

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

8. Проверка администрацией Поселения документации разработанного проекта планировки территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи, осуществляется в течение 30 дней. По результатам проверки администрация принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Поселения для назначения публичных слушаний или о направлении ее на доработку.

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

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

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

12. Срок проведения публичных слушаний со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

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

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

15. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Коношское» в течение семи дней со дня утверждения.

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

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

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

## **ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ**

**И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Статья 18. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков**

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях приобретения прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территории и формированию земельных участков включают две стадии:

I - установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Поселения;

II - формирование земельных участков посредством проведения землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии являются:

1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная частью 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) установленные по факту утверждения в установленном порядке соответствующего проекта планировки, границы элементов планировочной структуры и территории, выделяемые и формируемые для предоставления в виде земельных участков для размещения линейных объектов, для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним статьей настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные (за исключением случаев, установленных законодательством) главой администрации Поселения, являются основанием для второй стадии действий - формирования земельных участков посредством производства землеустроительных работ.

9. Результатом второй стадии являются:

1) проект границ земельных участков;

2) кадастровые паспорта земельных участков.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о Государственном земельном кадастре.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство (реконструкцию).

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда регламент использования территорий не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе главы органов местного самоуправления Поселения, физических и юридических лиц, а также по инициативе иных субъектов, установленных статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории (по решению, принятому администрацией Поселения) и формирование земельного участка, устанавливаются постановлением главы администрации Поселения.

**Статья 19. Порядок определения информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов**

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

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

Технические условия определяются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае положительного заключения:

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

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

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

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

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

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

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

- в организации, ответственные за их эксплуатацию;

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

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

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

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

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

**ГЛАВА 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

**Статья 20. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель являются:

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;

- предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов либо без проведения предварительного согласования места размещения объектов в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

**Статья 21. Предоставление земельных участков для строительства**

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

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

2. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Поселении 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.

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

4. 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.

5. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

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

6. Формирование земельного участка производится за счет средств бюджета Поселения, либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счет средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией Поселения за счет победителя торгов.

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

**Статья 22. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд Поселения**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Поселения осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 23 настоящих Правил, из земель, находящихся в муниципальной собственности Поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Поселения, 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 Поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Поселения 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 23. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Поселения**

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

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

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

**Статья 24. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд**

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

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

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

4. 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 Поселения.

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 25. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)**

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

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

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

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

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

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

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 Поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

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 Поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

## **ГЛАВА 8. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физические и юридические лица подают заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в администрацию Поселения.

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

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

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

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

**Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, с учетом ограничений зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

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

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

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

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

## **ГЛАВА 9. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

**Статья 28. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительство пристроек, снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главах 16, 17 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

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

Указанные лица вправе за счет собственных средств получить заключение лица, имеющего выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к подготовке проектной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

**Статья 29. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация может подготавливаться на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование или застройщиком самостоятельно в соответствии с законодательством.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 15 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении регламентов использования территорий, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерение застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом, как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядок, предусмотренном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Технические условия подготавливаются в следующем порядке:

- при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам, предпринимателям прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, или правообладателей земельных участков.

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

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

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

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с :

- регламентом использования территорий территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

10. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит экспертизе (государственной или негосударственной), за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Проектная документация всех объектов, указанных в [пункте 5.1 статьи 6](consultantplus://offline/ref=AC0B343B2638B74E053A0D5E614E319B047667F6424CD08544C10C1E6D1E109CBD338A0445b4K0H)Градостроительного кодекса Российской Федерации, объектов, строительство, реконструкция которых финансируются за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, автомобильных дорог общего пользования, капитальный ремонт которых финансируется или предполагается финансировать за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, объектов культурного наследия регионального и местного значения (в случае, если при проведении работ посохранениюобъекта культурного наследия регионального или местного значения затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанного объекта) и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, а также проектная документация объектов, строительство, реконструкцию которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, объектов, связанных с размещением и обезвреживанием [отходов I - V классов опасности](consultantplus://offline/ref=AC0B343B2638B74E053A0D5E614E319B04746AF94B4ED08544C10C1E6D1E109CBD338A08b4K0H), подлежат государственной экспертизе.

12. Застройщик или технический заказчик может по собственной инициативе (вправе) направить проектную документацию объектов капитального строительства, указанных в части 2 и 3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на государственную или негосударственную экспертизу.

13.Негосударственная экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся юридическими лицами, соответствующим требованиям, установленным статьей 50 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности.

**Статья 30. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

4. Для получения разрешения на строительство застройщик подает заявление с приложением необходимых документов в администрацию Поселения. Форма заявления установлена приложением 3 Градостроительного кодекса Архангельской области.

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

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

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

7. Администрация Поселения имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом, с учетом зон с особыми условиями использования территорий.

8. Получения разрешения на строительство не требуется при проведении капитального ремонта, а также в других случаях, которые установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Архангельской области.

**Статья 31. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, строительство или реконструкция которого выполняется на основании разрешения на строительство выданного Администрацией поселения, выдает Администрация Поселения.

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

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

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченного строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

**Статья 32. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

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

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

**ГЛАВА 10. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОНОШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Статья 33. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

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

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

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

**Статья 34. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности администрацией Поселения направляются сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о генеральном плане Поселения;

б) о настоящих Правилах и внесении в них изменений;

в) о документации по планировке территории;

г) об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;

д) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

е) о геодезических и картографических материалах;

2) материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая :

а) результаты инженерных изысканий;

б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8 – 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);

е) разрешение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

и) акт приемки объекта капитального строительства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

л) схему, отображающую расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

м) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности.

## **ГЛАВА 11.МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ**

**Статья 35. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. 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.

3. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми физическими и юридическими лицами требований нормативных правовых актов в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

**Статья 36. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля**

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Поселения осуществляется администрацией Поселения, на основании «Положения о муниципальном земельном контроле на территории МО «Коношское», утвержденного постановлением главы МО «Коношское».

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Поселения и находящиеся в собственности, владении, пользовании, аренде и субаренде юридических и физических лиц.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Поселения;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законодательства и нормативных правовых актов органов местного самоуправления в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Поселения включает в себя:

1) учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

2) анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами на территории Поселения;

3) учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

4) контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. Муниципальный земельный контроль включает в себя:

1) соблюдение земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также физическими лицами;

2) контроль за соблюдением порядка переуступки права пользования землей;

3) контроль за выполнением землепользователями, собственниками, владельцами, арендаторами обязанностей по использованию земель, установленных законодательством;

4) контроль за соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке документов, удостоверяющих право на землю;

5) предоставление юридическими и физическими лицами достоверных сведений о состоянии используемых земельных участков;

6) контроль за своевременным освоением земельных участков;

7) контроль за использованием земель по целевому назначению;

8) контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды земельных участков;

9) контроль за своевременным освобождением земельных участков по окончании срока действия договоров аренды земельных участков;

10) контроль за своевременным и полным внесением арендной платы за земельные участки юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями;

11) выполнение иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

6. Администрация Поселения, ее должностные лица при выполнении возложенных на них обязанностей муниципального земельного контроля имеют право :

1) посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе физических лиц;

2) запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 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; землеустроительные документы; документы, свидетельствующие о постановке земельного участка на кадастровый учет; документы инспекции Госстройнадзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц - устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, 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 Поселения, составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

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

5) привлекать в 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;

7) участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

8) 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;

9) участвовать в подготовке нормативных правовых актов органов местного самоуправления Поселения, регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;

10) вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов органов местного самоуправления Поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации;

11) вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

12) принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

13) при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в соответствующие органы для принятия мер административного воздействия.

7. Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых и внеплановых выездных либо документарных проверок, проводимых по распоряжению главы Администрации Поселения.

Плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в три года на основании разрабатываемых администрацией Поселения ежегодных планов, подлежащих доведению до сведения всех заинтересованных лиц. Внеплановые проверки проводятся в случаях:

1) истечения срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем раннее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

2) поступления в администрацию Поселения обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах:

а) возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушения прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

При проведении внеплановых проверок по основаниям, указанным в пунктах «а», «б» такие проверки подлежат обязательному согласованию в органах прокуратуры в установленном законом порядке.

Особенности осуществления муниципального земельного контроля могут устанавливаться нормативными правовыми актами Поселения.

8. Должностные лица органов муниципального земельного контроля обязаны:

1) соблюдать требования законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления;

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

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

4) проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

4. Действия Администрации Поселения, должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль, могут быть обжалованы субъектами земельных правоотношений в сроки и порядке, установленные действующим законодательством.

## 

## **ГЛАВА 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила**

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

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

2.Администрация Поселения в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Поселения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся администрацией Поселения в порядке, определённом статьей 11 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 38. Ответственность за нарушение настоящих правил**

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

# 

# ЧАСТЬ 2. КартЫ градостроительного зонирования

**Статья 39.Карты градостроительного зонирования Поселения**

1. Карты градостроительного зонирования Поселения, выполняются на основании генерального плана Поселения(в том числе частей его территории).

Карты градостроительного зонирования Поселения представляют собой чертежи Поселения (в том числе частей его территории) с отображением границ территории муниципального образования «Коношское», границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

ГИ – зона градостроительного использования – территории населенных пунктов;

Сх– зона сельскохозяйственного использования (назначения);

СхС– зона садоводства и огородничества;

CхУ - зона сельскохозяйственных угодий;

СхЖ - зона размещения объектов животноводства;

СК –зона специального назначения – кладбищ;

СО– зона специального назначения – размещения отходов;

П IV–зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности;

П V– зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности;

ТЖ – зона железнодорожного транспорта;

ТА – зона автомобильного транспорта;

ЭО – зона объектов энергетики.

Л – зона лесов;

ТТ – зона трубопроводного транспорта;

ЭС – зона объектов электросетевого хозяйства;

СВ – зона связи.

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

4. В соответствии с законодательством на территории населенных пунктов могут устанавливаться следующие основные виды территориальных зон:

жилые зоны, в том числе:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами;

3) зоны застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами;

4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами;

5) зоны жилой застройки иных видов.

общественно-деловые зоны, в том числе:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3)зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной деятельности, не оказывающих вредного воздействия на прилегающую жилую застройку;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

производственных зон, инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

зоны рекреационного назначения, в том числе:

1) зоны в границах территорий, занятых городскими лесами;

2) зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования;

3) зоны в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

зоны сельскохозяйственного использования, в том числе:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

5. До утверждения границ территориальных зон населенных пунктов на картах масштабов 1:10000- 1:2000, земельные участки в границах застроенных территорий могут использоваться в соответствии с разрешенным использованием, установленным до утверждения генерального плана Поселения (генерального плана частей территории Поселения), настоящих Правил, правоудостоверяющими документами на земельные участки объектов капитального строительства, с учетом ограничений зон с особыми условиями использования территорий.

6. Застройка незастроенных территорий или территорий, намеченных к реконструкции, осуществляется на основании проектов планировки, с учетом внесения соответствующих изменений в настоящие Правила.

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

8. На карте градостроительного зонирования **поселка Коноша** масштаба 1: 10000 выделены следующие территориальные зоны:

**Зоны жилой застройки:**

ЖУ - зона усадебной жилой застройки;

ЖМ - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами;

ЖС - зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

ЖЭ - зона застройки многоэтажными жилыми домами;

ШДС - зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений.

**Зоны общественно-деловой застройки (ОД):**

ОН - зона объектов науки, образования и просвещения;

КН - зона объектов культурного наследия.

ОД- зона делового, общественно-делового назначения;

ОЗ- зона объектов здравоохранения;

ОК- зона объектов культуры;

ОС - зона объектов социального, коммунально-бытового назначения;

ОР - зона религиозных объектов.

**Зона рекреационного назначения (Р):**

РО - зона объектов прогулок и отдыха;

ГЛ - городские леса;

**Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)**

СхУ- зона сельскохозяйственных угодий;

ЛПХог - зона огородничества;

ЛПХж– зона содержания и разведения домашних животных и птицы.

**Зона производственных и коммунальных объектов (П)**

П IV – зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности;

П V – зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности;

**Зоны транспорта (Т):**

ТЖ - зона железнодорожного транспорта;

ТА - зона автомобильного транспорта;

**Зоны объектов инженерной инфраструктуры (Инж):**

ЭС - зона объектов электросетевого хозяйства;

СВ - зона связи;

ЭО - зона объектов энергетики.

**Зоны специального назначения (С):**

СК - зона кладбищ;

СО – зона специального назначения – размещения отходов;

БО - зона обороны и безопасности

**Зона территорий общего пользования – ТОП**

**Иные территории - ИТ**

8. На картах градостроительного зонирования **населенных пунктов** масштаба   
1: 10000 выделены следующие территориальные зоны:

**Зоны жилой застройки:**

ЖУ - зона усадебной жилой застройки ;

ЖМ - зона застройки малоэтажными жилыми домами.

**Зоны общественно-деловой застройки (ОД):**

ОД - зона делового, общественного и коммерческого назначения;

КН - зона объектов культурного наследия.

**Зона производственных и коммунальных объектов (П)**

П V – зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности.

**Зоны транспорта (Т):**

ТА - зона автомобильного транспорта.

**Статья 40. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. 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.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 29-36 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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 Поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

**Статья 41. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для различных территориальных зон представлены в таблице 29/1 настоящих Правил.
2. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.
3. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены:

* в жилых зонах при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений;
* в общественно-деловых, производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур могут быть допущены к применению на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль специализированной зоны.

1. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию всех видов разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.), а также объекты, технологически связанные с назначением всех видов разрешенного использования считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.
2. Размещение учреждений торговли в производственных зонах, зоне транспортной и инженерной инфраструктур должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.
3. Любые виды разрешенного использования в рекреационных зонах могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования или (по согласованию) в границах населенного пункта.

**Статья 42. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.
2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

- благоустроенные озелененные территории;

- автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;

- автостоянки;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома);

- хозяйственные площадки для мусоросборников, сушки белья;

- иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

1. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.
2. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

**Статья 43. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков**

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

**Статья 44. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

# ЧАСТЬ 3. Градостроительные регламенты

**Статья 45. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах Поселения вне населенных пунктов**

**Основные территориальные зоны и виды разрешенного использования земельных участков на территории Поселения вне населенных пунктов**

Таблица 1/45

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид**  **территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Сх | Зона  сельскохозяйственного назначения | - для ведения сельскохозяйственного производства (зерноводство, животноводство, пчеловодство, рыбоводство)*;*  - создания защитных лесных насаждений;  - научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей;  - ведения крестьянских (фермерских) хозяйств;  - ведения личного подсобного хозяйства (полевые участки);  - коллективное огородничество и садоводство (некоммерческие садово-огороднические, дачные объединения граждан) без права регистрации проживания в дачном (садовом) доме;  - Обслуживание сельскохозяйственного производства |  | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  - благоустройство территории |
| СхУ | Зона сельскохозяйственных угодий | Градостроительный регламент не устанавливается (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) | | |
| СхС | зона садоводства и огородничества | - коллективное огородничество и садоводство (некоммерческие садово-огороднические, дачные объединения граждан) без права регистрации проживания в дачном (садовом) доме |  | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  - благоустройство территории |
| СхЖ | Зона размещения объектов животноводства и рыболовства | Животноводство  Сенокошение и выпас скота  Пчеловодство  Рыбоводство |  | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  -благоустройство территории |
| СК | Зона кладбищ | специальная (размещение кладбищ, крематориев),  объекты религиозного назначения,  магазины |  | размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение административного здания, оранжереи, иных вспомогательных, подсобных строений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды, павильонов для выдачи напрокат садового инвентаря;  - благоустройство территории;  - размещение мастерских по изготовлению ритуальных принадлежностей, киосков, временных павильонов розничной торговли; |
| СО | зона размещения отходов | специальная (захоронение отходов) |  | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей,  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений  - благоустройство территории |
| П IV | зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности | Обслуживание автотранспорта  коммунальное облуживание  бытовое обслуживание  деловое управление  автомобильного транспорта  железнодорожного транспорта  трубопроводного транспорта |  | -гостиницы;  - магазины;  - общественное питание;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| П V | зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности | Производственная инфраструктура  обслуживание автотранспорта  коммунальное облуживание  бытовое обслуживание  деловое управление |  | -административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения;  -гостиницы;  - магазины;  - общественное питание;  -санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  -размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории | |
| Л | зона лесов | Градостроительный регламент не устанавливается (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) | | |
| ТЖ | зона железнодорожного транспорта | железнодорожного транспорта |  |  |
| ЭО | зона объектов энергетики | Энергетики(строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства) |  |  |
| ТА | зона автомобильного транспорта | автомобильного транспорта |  |  |
| ТТ | зона трубопроводного транспорта | трубопроводного транспорта |  |  |
| ЭС | зона объектов электросетевого хозяйства | энергетики (строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства) |  |  |
| СВ | зона связи | связи |  |  |

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

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

(п. 4 введен Федеральным законом от 31.12.2005 N 210-ФЗ).

**Статья 46. Регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и(или) минимальных) размеров земельных участков зон сельскохозяйственного использования**

Таблица 1/46

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид территориальной зоны** | | **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Максимальный размер земельного участка (га)** | **Минимальный размер земельного участка (га)** |
| Сх | Зона личного подсобного хозяйства | огородничество (полевые участки) | 0,20 | 0,02 |
| Зона садоводства и огородничества | садоводство | 0,20 | 0,04 |
| огородничество | 0,20 | 0,02 |
| Зона объектов сельскохозяйственного производства | крестьянское (фермерское) хозяйств | 50,0 | В размере земельной доли , установленной органами муниципального образования при приватизации сельскохозяйственных организаций |
| животноводство | 0,20 | 0,02 |
| Зона дачного строительства | дачное строительство | 0,20 | 0,06 |

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

**Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах пос. Коноша**

Таблица 2/46

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид**  **территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | |
| ЖУ | зона усадебной застройки | индивидуальная жилая застройка с ведением личного подсобного хозяйства на приусадебном участке |  | - выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур;  - содержание и разведение домашней птицы и кроликов до 20 голов, а также мелкого рогатого скота (овец и коз) до 10 голов;  - содержание и выращивание крупного рогатого скота (2-3 головы);  - размещение хозяйственных построек (бань, построек для содержания домашнего скота и птицы, сараев);  - размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины на территории приусадебного участка;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - размещение гостевых стоянок учреждений общественного назначения | |
| блокированные малоэтажные дома с приусадебными (приквартирными) участками |  |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, кафе дневного обслуживания, парикмахерские детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы, конторы ЖЭК, отделения связи |  |
| ЖМ | зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами  (1-3 этажа) | многоквартирные двухэтажные жилые дома | Офисные помещения, стоматологические кабинеты на первых этажах домов примыкающих к улицами населенного пункта | - озеленение территории;  - строительство гостевых стоянок для временного хранения легкового автомототранспорта;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок | |
| сблокированные малоэтажные жилые дома |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, кафе дневного обслуживания, парикмахерские  детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы, конторы ЖЭК, отделения связи |
| ЖС  ЖС | зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами | среднеэтажная жилая застройка | Офисные помещения, стоматологические кабинеты на первых этажах домов примыкающих к улицами населенного пункта | - озеленение территории;  - размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок;  - строительство гостевых стоянок для временного хранения легкового автомототранспорта; |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, кафе дневного обслуживания, парикмахерские  детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы, конторы ЖЭК, отделения связи |
| ЖЭ | зона застройки многоэтажными жилыми домами | многоэтажная жилая застройка  Учреждения общественного назначения повседневного пользования: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптеки, кафе дневного обслуживания, парикмахерские  детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы, конторы ЖЭК, отделения связи | Офисные помещения на первых этажах домов примыкающих к улицами населенного пункта, стоматологические кабинеты | - озеленение территории;  - размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок;  - строительство гостевых стоянок для временного хранения легкового автомототранспорта; | |
| ШДС | зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений | детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы | Не устанавливаются | - озеленение территории;  - размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок; |
| ОД | зона общественно-деловой застройки | здания общественного назначения периодического и эпизодического пользования:  объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, зданий религиозного назначения, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. |  | - благоустройство и озеленение территории;  - размещение гостевых стоянок автомобильного транспорта объектов общественного назначения;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений), ;  - размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок | |
| РЗ | рекреационные зоны | городские леса, парки, скверы, сады бульвары, пляжи, объекты для занятий спортом, в том числе спортивные площадки, береговая полоса водных объектов общего пользования, иные территории и объекты, предназначенные для отдыха, туризма и занятий физической культурой и спортом | киоски, временные павильоны, предприятия общественного питания | - размещение гостевых стоянок автомобильного транспорта;  - объекты и временные сооружения общественного питания и торговли;  - площадки для организации сезонной торговли | |
| ТОП | зона территорий общего пользования | - улично-дорожная сеть населенного пункта  - сети инженерной инфраструктуры, дренажной и ливневой канализации, коллекторы рек;  - автодорожные мосты, тоннели, путепроводы, дамбы;  - тротуары, дорожки;  - подземные и надземные дорожные переходы;  - объекты уличного освещения;  - памятники монументального искусства, фонтаны;  - объекты наружной рекламы;  - скверы, бульвары;  - стоянки (парковки) |  | - сооружения, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания;  - декоративные зеленые насаждения;  - малые формы благоустройства;  - подпорные стенки, парапеты, ограждения, заборы и т.п.  - объекты санитарной уборки, туалеты |
| П | зона производственно-коммунальных объектов | Производственные объекты обслуживание автотранспорта  коммунальное облуживание  бытовое обслуживание  деловое управление  автомобильного, железнодорожного, трубопроводного транспорта  железнодорожного транспорта  трубопроводного транспорта  обслуживание автотранспорта  автомобильного транспорта  железнодорожного транспорта |  | - размещение административных зданий, строений и сооружений  - гостиницы;  - магазины;  - общественное питание;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - благоустройство территории | |
| СК | зона кладбищ | Действующее кладбище, в т.ч. с учетом расширения;  Кладбища, закрытые на период консервации  Объекты религиозного назначения |  | размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение административного здания, оранжереи, иных вспомогательных, подсобных строений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды, павильонов для выдачи напрокат садового инвентаря;  - благоустройство территории;  - размещение мастерских по изготовлению ритуальных принадлежностей, киосков, временных павильонов розничной торговли; | |
| СО | зона специального назначения размещения отходов; | Существующая свалка | Не устанавливаются | озеленение | |
| БО | зона обороны и безопасности | Специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил) | Не устанавливаются | Не устанавливаются | |
| ТЖ | зона железнодорожного транспорта | Железнодорожные пути, железнодорожные станции, вокзалы, предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта, объекты инженерного обеспечения, офисы и административные здания, магазины, предприятия общественного питания, объекты коммунально-складского назначения |  | Объекты производственно-технологического профиля железнодорожного транспорта, диспетчерские | |
| ТА | зона автомобильного транспорта | автозаправочные станции, станции технического обслуживания автотранспорта, посты ГИБДД, автостоянки открытого типа общего пользования, парковки, гаражи |  | Автобусные павильоны и остановочные комплексы, тротуары и пешеходные дорожки, велодорожки, инженерные коммуникации на территории автомобильного транспорта | |
| Инж | зоны объектов инженерной инфраструктуры | ЛЭП, газопроводы, магистральные сети водоснабжения, канализации, сооружения для обеспечения водоснабжения, канализационные сооружении, котельные, насосные станции, очистные канализационные сооружения, сооружения энергообеспечения, трансформаторные подстанции, иные объекты инженерной инфраструктуры населенного пункта | Не устанавливаются | Зеленые насаждения | |
| ИТ | Иные территории | Определяется генеральным планом и проектом планировки территории |  |  |

**Статья 47. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Общие положения

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;

- предельное количество этажей 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, нормативными правовыми актами и иными требованиями законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3) Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования, 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.

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

Минимальная ширина жилых улиц:

* магистральных улиц районного значения – от 35 до 45 м;
* основных жилых улиц – 20-30 м;
* второстепенных жилых улиц – 15-20 м;
* проездов – 5-10 м.

3. Минимальные отступы:

1) в зонах усадебной застройки:

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

* отступ домов до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 3 м **при условии учета** технических регламентов (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) в части обеспечения противопожарных разрывов и нормативной продолжительности помещений в домах);
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка– 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего приквартирного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м.

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

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

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

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

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

4. Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража на территории многоквартирной застройки:

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

5. Максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража на территории многоквартирной застройки– 35 м2.

6. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилой застройки в зоне усадебной застройки:

1) Минимальная площадь земельного участка для:

* 1. размещения усадебного жилого дама –800 м2;
  2. ведения личного подсобного хозяйства с правом возведения жилого дома - 800 м2;

2) Максимальная площадь земельного участка:

1. размещения усадебного жилого дама - 1500 м2;

ведения личного подсобного хозяйства с правом возведения жилого дома - 1500 м2;

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

4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

5) Минимальные расстояния между зданиями определяется с учетом требований технических регламентов(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) в части обеспечения противопожарных разрывов и нормативной продолжительности инсоляции территорий и помещений в зданиях с учетом обеспечения бытовых разрывов

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

7) Максимальная высота:

1. индивидуальных жилых домов и объектов малоэтажной жилой застройки – 10 метров до конька кровли;
2. хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши.

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

9) Предельные параметры помещений общественного назначения, в составе помещений индивидуального жилого – до 100 кв. м., при условии расположения жилого дома на улице и наличие возможности гостевых парковок на нем;

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

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

11) Минимальная площадь застройки сблокированных построек не должна превышать 800 м2.

12) Минимальное расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных   
колодцев – 50 м.

13) 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.

14) Требования к ограждению земельных участков:

1. максимальная высота ограждений земельных участков – 2,0 метра;
2. характер ограждения должны быть единообразным, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.

7. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне малоэтажной многоквартирной застройки:

1. Максимальная этажность многоквартирных жилых зданий – 3 этажа.
2. Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:
3. объектов общественного питания – 120 м2;
4. объектов розничной торговли – 150 м2торговой площади.
5. Минимальный процент озелененной территории жилого квартала (микрорайона) - 30%.
6. Коэффициент плотности застройки – 0,4.
7. Коэффициент застройки – 0,2.
8. Размещение гаражей должно производиться вне зон видимости с территории публичных пространств.

8. Требования САНПИН 2.1.2.2645-10 к территории многоквартирной застройки :

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

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

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

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

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

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

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

9. Зона общественно-деловой застройки (ОД)

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

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

1. Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных учреждений – 10 метров, общеобразовательных учреждений - 25 метров.
2. Минимальное расстояние от границ земельного участка лечебного учреждения со стационаром до красной линии – 30 метров.
3. Коэффициент застройки – 0,6.
4. Коэффициент плотности застройки – минимальный – 1,0, максимальный – 2,2.
5. Минимальный процент озеленения:

а) участков детских дошкольных учреждений, школ, техникумов, профтехучилищ, больниц – 50%.

10. 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-коммунальных объектов 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.

11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в территориальных зонах Поселения и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 50-58 настоящих Правил застройки.

**Статья 48. Порядок применения градостроительных регламентов**

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

Применительно к частям территории поселения, застроенным до разработки и утверждения генерального плана соответствующей части поселения, градостроительные регламенты устанавливаются с учетом назначения сложившейся застройки.

Для населенных пунктов с численностью населения менее 100 человек возможно установление зон ведения ЛПХ (ЖЛ) на всей площади жилой застройки населенного пункта.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

* + 1. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
    2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
    3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Поселения;
    4. видов территориальных зон;
    5. требований охраны особо охраняемых природных территорий, а также иных природных объектов.
    6. требований охраны объектов культурного наследия.

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

4. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов (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), санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством.

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

6. Действие градостроительного регламента не распространяется (часть 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) 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 вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/ref=80B116A82E61CB950D0FD81E506DFB8F2D9CE135D3D74C39876155CA45xEJ3I) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

1. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
2. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
3. в границах территорий общего пользования;
4. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
5. предоставленные для добычи полезных ископаемых.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

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

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

10. В случае, если использование 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.

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

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

**Статья 49. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

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

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Поселения в соответствии с требованиями технических регламентов, Нормативов градостроительного проектирования Архангельской области, документации по планировке территории, проектной документации, проектов благоустройства улиц и зон и другими требованиями действующего законодательства.

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

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Поселения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Архангельской области или администрацией Поселения в соответствии с федеральными законами.

5. Земельные участки территорий общего пользования, предназначенные для размещения объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур и иных объектов капитального строительства используются исключительно в соответствии с разрешённым использованием.

**Статья 50. 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 городского поселения Коношское.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Кроме мероприятий, указанных в части 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

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

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

1. на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для ЗСО первого пояса подземных источников водоснабжения.
2. не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

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

1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, дноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.
5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.
6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

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

Кроме мероприятий, указанных в части 9 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

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

1. Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).
3. Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.
4. Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.
5. Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.
6. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

10. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

**Статья 51. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полосы воздушного подхода к аэродрому**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории полосы воздушного подхода к аэродрому установлены Постановлением Правительства РФ от 11 марта 2010 года № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».

На аэродроме устанавливается полоса воздушных подходов (воздушное пространство в установленных границах), примыкающая к торцу взлетно-посадочной полосы и расположенная в направлении ее оси, в которой воздушные суда производят набор высоты после взлета и снижение при заходе на посадку. Границы полос воздушных подходов устанавливаются в порядке, определенном Министерством транспорта Российской Федерации, Министерством обороны Российской Федерации, Министерством промышленности и торговли Российской Федерации соответственно для гражданской, государственной и экспериментальной авиации

В границах проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность запрещается производство салютов и фейерверков.

Запрещается применение лазеров и изделий на основе лазеров в направлении осуществляющих руление, взлет, посадку и полет воздушных судов.

Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

**Статья 53. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон**

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

**Статья 55. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства**

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160.
3. Охранные зоны устанавливаются:
4. вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении на следующем расстоянии:

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

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

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

1. вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);
2. вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;
3. вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклонённом их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.
4. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:
5. набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
6. размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
7. находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
8. размещать свалки;
9. производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).
10. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:
11. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
12. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
13. использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).
14. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:
15. строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
16. взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
17. посадка и вырубка деревьев и кустарников;
18. дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
19. проход плавательных средств, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
20. проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
21. земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).
22. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:
23. размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
24. складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

**Статья56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог**

1. В границах придорожных полос автомобильных дорог в соответствии с положениями Федерального закона «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги:

1. строительство, реконструкция автомобильной дороги, объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;
2. установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

**Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации определяются в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», проектом зон охраны объектов культурного наследия.

**Статья 58. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий**

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

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

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