

Приложение  
к решению Собрания депутатов  
МО «Приморский муниципальный район»  
от 9 февраля 2017 г. № 324

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРИМОРСКОЕ»  
ПРИМОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Архангельск  
2016

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ПРИМОРСКОЕ» ПРИМОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА	Ошибка! Закладка не определена.
Препамбула	6
Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	7
ГЛАВА 1. Общие положения	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	7
Статья 2. Цели Правил	17
Статья 3. Область применения Правил	17
Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке	18
Статья 5. Соотношение Правил с Генеральным планом Поселения и документацией по планировке территории	18
Статья 6. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам	18
Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц Поселения в области землепользования и застройки	18
Статья 8. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки	19
ГЛАВА 2. Порядок применения градостроительных регламентов	19
Статья 9. Градостроительный регламент	19
Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	21
Статья 11. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента	22
Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	24
Статья 13. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	24
Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту	25
Статья 15. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	26
ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории	27
Статья 16. Общие положения о планировке территории	27
Статья 17. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории	29
Статья 18. Порядок подготовки документации по планировке территории	30
Статья 18.1 Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления	33
ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства	38
Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	39
Статья 20. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	40
ГЛАВА 5. Регулирование органами местного самоуправления земельных отношений	41
Статья 21. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	41

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

Статья 22. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.....	42
Статья 23. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности .....	42
Статья 24. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд	42
Статья 25. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль.....	44
Статья 26. Договоры о развитии и освоении территории .....	44
<b>ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>44</b>
Статья 27. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности Поселения.....	44
Статья 28. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.....	46
Статья 29. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила	48
Статья 30. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории .....	49
Статья 31. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	49
Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.....	50
<b>ГЛАВА 7. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>51</b>
Статья 33. Действие норм настоящей главы .....	51
Статья 34. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации, виды строительных изменений объектов капитального строительства.....	51
<b>ГЛАВА 8. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА.....</b>	<b>52</b>
Статья 35. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности .....	52
Статья 36. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.....	52
<b>ГЛАВА 9. Внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил .....</b>	<b>52</b>
Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила.....	52
Статья 38. Ответственность за нарушение Правил.....	54
<b>Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....</b>	<b>55</b>
Статья 39. Состав и содержание карты градостроительного зонирования .....	55
Статья 40. Порядок ведения карты градостроительного зонирования .....	56
<b>Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>57</b>
<b>ГЛАВА 10. Градостроительные регламенты.....</b>	<b>57</b>
Статья 41. Действие градостроительных регламентов .....	57
Статья 42. Градостроительные регламенты территориальных зон, по основным, вспомогательным и условно разрешённым видам и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции .....	58
<b>ГЛАВА 11. Градостроительные регламенты в части видов.....</b>	<b>59</b>
разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах населенных пунктов. ....	59
Статья 43.1. Жилая зона индивидуальной жилой застройки Ж 1.....	59
Статья 43.2. Жилая зона малоэтажной жилой застройки Ж 2 .....	66

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

Статья 43.3. Жилая зона среднеэтажной жилой застройки Ж 3 .....	70
Статья 43.4. Зона общественно-делового назначения О .....	75
Статья 43.5. Зона огородничества СХ 3 .....	78
Статья 43.6. Зона садоводства СХ 4 .....	79
Статья 43.7. Зона производственного использования П 1.....	82
Статья 43.8. Зона инженерной инфраструктуры И .....	83
Статья 43.9. Зона реакционного назначения Р .....	83
Статья 43.10. Зона специального назначения, связанная с захоронениями Сп 1.....	84
Статья 43.11. Зона автомобильного транспорта (ТА).....	86
Статья 43.12. Зона железнодорожного транспорта (ТЖ) .....	86
ГЛАВА 12. Градостроительные регламенты в части видов.....	87
разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вне границ населенных пунктов.....	87
Статья 44.1 Зона сельскохозяйственного использования СХ1 .....	87
Статья 44.2 Зона садоводства (существующие СНТ) СХ2.....	88
Статья 44.3 Зона производственного использования П 1.....	89
Статья 44.4 Зона автомобильного транспорта (ТА).....	90
Статья 44.5. Зона железнодорожного транспорта (ТЖ) .....	91
Статья 44.6. Зона специального назначения, связанная с захоронениями Сп 1.....	91
Статья 44.7. Зона специального назначения, связанная с государственными объектами СП 2 93	
ГЛАВА 13. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.....	93
Статья 45. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.....	93
Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос .....	94
Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, в том числе на территории санитарных разрывов и зон воздействия авиационного шума .....	96
Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории особо охраняемых природных территорий.....	98
Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в полосах воздушных подходов на удалении 30 км, а вне полос воздушных подходов – до 15 км от контрольной точки аэродрома .....	99
Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на приаэродромной территории.....	99
Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон .....	99
Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства .....	100
Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории запретных зон и запретных районов.....	105
Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон трубопроводного транспорта (за исключением водоводов).....	105
Статья 55. Ограничения использования зон размещения водоводов.....	107
Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог .....	108
Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог .....	108

Архангельская область  
*Правила землепользования и застройки МО «Приморское»*  
*Приморского муниципального района*

Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения .....	109
Статья 59. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия.....	112
Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления, подтопления .....	112
Статья 61. Ограничения оборотоспособности земельных участков .....	112

### **Преамбула**

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования «Приморское» Архангельской области (далее – Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом муниципального образования «Приморское» (далее - Поселение) Приморского муниципального района Архангельской области, разработанным в соответствии с 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 муниципальными правовыми актами Поселения.

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

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.

Настоящие Правила – результат уточнений, дополнений и внесения изменений в соответствии с законодательством Российской Федерации в Правила, подготовленные ОАО «РосНИПИУрбанистики».

## Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

### ГЛАВА 1. Общие положения

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

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

**Акт приемки** - документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (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.

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

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

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

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать

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

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

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

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

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

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

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

**Государственный кадастровый учет земельного участка** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество



в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

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

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

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

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

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

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

**Застройщик** – застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного

(муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов,

берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Парковка** (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей

и иных объектов улично-дорожной сети, 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.

**Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории.

**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.

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

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

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

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

**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.

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

**Проект межевания территории** – вид документации по планировке территории, подготавливаемой применительно к территории, расположенной в границах одного или

нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

**Процент застройки земельного участка** – в градостроительных регламентах выраженный в процентах показатель (доля) той части земельного участка, которая может быть занята зданиями, строениями, сооружениями.

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

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

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования 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.

**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 объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или, в случае строительства, реконструкции линейного объекта, проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

**Разрешение на отклонение 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 так же их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

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

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с регламентом использования территорий,

ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными законодательством, а также публичными сервитутами.

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

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

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

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

**Система озеленения** – совокупность зеленых насаждений города, представленная как целостная пространственно-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.).

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

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

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

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

**Технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную

документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

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

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

**Уполномоченный орган местного самоуправления** – орган местного самоуправления, на который в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации, возложены полномочия по утверждению генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждению подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения, осуществлению в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений.

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

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

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

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

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



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

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

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

## Статья 2. Цели Правил

Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории Поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

## Статья 3. Область применения Правил

1. Правила распространяются на всю территорию Поселения.

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

2. Правила применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- осуществлении земельного контроля и земельного надзора за использованием земель на территории Поселения.
- образовании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объектов капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Решения органов местного самоуправления Поселения, органов государственной власти Российской Федерации и Архангельской области, противоречащие Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

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

1. Все текстовые и графические материалы Правил являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил не ограничен.

2. Администрация муниципального образования «Приморский муниципальный район» обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём их опубликования в средствах массовой информации и размещения на официальном информационном сайте администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» в разделе МО «Приморское» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

#### **Статья 5. Соотношение Правил с Генеральным планом Поселения и документацией по планировке территории**

1. Правила разработаны на основе Генерального плана Поселения. Допускается конкретизация Правилами положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план Поселения, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила.

2. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления Поселения, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу Правил, применяются в части, не противоречащей им.

#### **Статья 6. Действие Правил по отношению 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, определенных статьей 14 настоящих Правил.

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

#### **Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц Поселения в области землепользования и застройки**

1. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц в области землепользования и застройки регулируются нормами действующего законодательства Российской Федерации, Уставом Архангельской области, законами Архангельской области, Уставом Приморского муниципального района, Уставом Поселения.

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

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Поселения (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при администрации уполномоченного органа местного самоуправления. Решения Комиссии носят рекомендательный характер при принятии решений главой муниципального образования.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому администрацией уполномоченного органа местного самоуправления.

## **ГЛАВА 2. Порядок применения градостроительных регламентов**

### **Статья 9. Градостроительный регламент**

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

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

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом Поселения;

4) видов территориальных зон;

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

4. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 43.1- 61 Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

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

использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статей 45-61 Правил.

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

7. 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 выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

9. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 15 Правил.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, 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, особо охраняемых природных территорий.

11. Реконструкция указанных в части 10 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

12. В случае если использование указанных в части 10 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

13. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

14. Объекты капитального строительства и временные здания и сооружения, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

15. Застройка незастроенных территорий и намеченных к реконструкции застроенных территорий осуществляется на основании проектов планировки с учетом внесения соответствующих изменений в настоящие Правила.

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

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

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

Согласно Классификатору виды разрешённого использования земельных участков имеют следующую структуру:

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 43.1-44.7 Правил установлены только те виды основных и условных видов разрешённого использования из Классификатора (код (числовое обозначение) и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.

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

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

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

3. 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 согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, публичных сервитутов, предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Поселения, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с законодательством.

5. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта на земельном участке планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования земельного участка;

- когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства на земельном участке определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка, при этом соответствующие изменения (уточнения) внесены в настоящие Правила.

Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 19 Правил.

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

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

## **Статья 11. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и**

**объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента**

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

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

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным видом, обеспечивающим использование земельного участка или объекта капитального строительства соответственно основному виду разрешённого использования данного земельного участка или объекта капитального строительства, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

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

- указанных в статьях 19, 20 Правил;

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

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

6. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, уполномоченными органами местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий

осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством.

## **Статья 12. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

1.2. Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным нормативными правовыми актами и иными требованиями законодательства к размерам земельных участков.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

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

Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенными на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% незастроенной площади его территории, если превышение не может быть обосновано в порядке, установленном статьёй 20 Правил.

## **Статья 13. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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



земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 14. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 15. 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 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 уполномоченного органа

местного самоуправления в соответствии с требованиями технических регламентов, правил благоустройства территории Поселения, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями законодательства

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация уполномоченного органа местного самоуправления в пределах своей компетенции в соответствии с законодательством РФ.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории Поселения, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Архангельской области, уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5. Использование территории, относящейся к землям лесного фонда, определяется в соответствии с Лесным кодексом РФ.

6. Использование земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### **ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории**

#### **Статья 16. Общие положения о планировке территории**

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

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

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

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

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

6. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов

планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения функциональной зоны.

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

8. Случаи подготовки проекта межевания территории установлены статьёй 17 Правил.

9. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом власти.

10. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях и порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

12. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы подготавливаются и выдаются уполномоченным органом местного самоуправления применительно к ранее образованным 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.

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

13. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

14. 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 территории указанных зон.

В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения изменений в Правила изменений и данные положения этих

проектов вступают в силу после их соответствующих согласований, утверждения и далее внесения в Правила этих изменений в установленном законодательством порядке.

### **Статья 17. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории**

1. Подготовка проекта планировки территории должна осуществляться в случае изъятия земельных участков для муниципальных и государственных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения, а также в иных случаях.

2. Подготовка одновременно проекта планировки территории и проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

1) при развитии застроенной территории (в соответствии с договором о развитии застроенной территории);

2) при комплексном освоении территории (в соответствии с договором о комплексном освоении территории);

3) при комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса);

4) в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

5) в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенным с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства;

6) при обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен (в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории) для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;

7) в целях резервирования земель для муниципальных нужд;

8) в иных случаях.

3. Подготовка проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

1) в целях раздела земельного участка - территории, предоставленной некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

2) в целях раздела земельного участка - территории, предоставленной для комплексного освоения;

3) в иных случаях, определенных законодательством.

4. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться в следующих случаях:

1) в целях образования земельных участков, находящегося в муниципальной собственности, для их предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов;

2) в целях образования земельных участков, находящегося в муниципальной собственности, для их продажи или предоставления в аренду путём проведения аукциона;

- 3) в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой;
- 4) в случае безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность;
- 5) в случае принятия решения об изъятии земельных участков для муниципальных и государственных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения;
- 6) в иных случаях.

### **Статья 18. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготавливаемой на основании решений органов местного самоуправления**

1. Подготовка документации по планировке территории Поселения осуществляется на основании генерального плана Поселения, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учётом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования «Приморский муниципальный район», Поселения.

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

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

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

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией уполномоченного органа местного самоуправления по инициативе самой администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи. 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 счёт их средств.

3. В случае если в отношении соответствующей территории заключен договор о комплексном освоении территории либо договор о развитии застроенной территории, принятие администрацией уполномоченного органа местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

документации по планировке соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены указанные договоры.

4. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение пяти дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном информационном сайте администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

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

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;

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

7) иные сведения.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию уполномоченного органа местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. Администрация уполномоченного органа местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Применительно к линейным объектам транспортной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки администрация муниципального образования принимает решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального образования для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

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

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

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

3) наличие обозначения характеристик планируемого развития территории и размещения объектов на данной территории, применительно к которой подготовлен

проект планировки территории, в том числе параметров (мощности) планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства;

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

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

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

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

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом муниципального образования «Приморский муниципальный район», Уставом Поселения, положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Поселении, положением о публичных слушаниях на территории муниципального образования «Приморский муниципальный район» и настоящими Правилами.

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

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

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

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

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

11. Администрация уполномоченного органа местного самоуправления предоставляет главе муниципального образования подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава муниципального образования, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию уполномоченного органа местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи в течение семи дней со дня утверждения.



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

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

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Архангельской области, органы местного самоуправления муниципального образования «Приморский муниципальный район», органы местного самоуправления муниципального образования Поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

17. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Приморского муниципального района.

### **Статья 18.1 Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления**

1. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом местного самоуправления поселения при наличии Правил, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

4. Включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в соответствии с документами территориального планирования, не допускается. Включение в границы указанной территории иных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

6. Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

7. В течение семи дней со дня принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления уполномоченный орган местного самоуправления, принявший такое решение, обязан:

1) обеспечить опубликование информации о принятом решении в порядке, установленном уставом муниципального образования для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов;

2) обеспечить размещение на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети "Интернет" информации о принятии такого решения;

3) обеспечить размещение информации о таком решении на информационном щите в границах территории, в отношении которой принято такое решение;

4) направить правообладателям земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой принято такое решение, в том числе лицам, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и расположенные в границах этой территории, предоставлены в аренду или в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством при условии, что срок действия договора аренды или договора безвозмездного пользования составляет не менее чем пять лет (далее в настоящей статье - правообладатели), копию такого решения и предложение об осуществлении такими правообладателями деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в порядке, установленном статьей 46.9 Градостроительного кодекса РФ.

8. В случае, если в течение шести месяцев со дня направления указанных в пункте 4 части 7 настоящей статьи копии решения и предложения в уполномоченный орган местного самоуправления поступили предусмотренные частью 9 статьи 46.9

Градостроительного кодекса РФ документация по планировке территории, проект договора о комплексном развитии территории и соглашение, соответствующие требованиям, установленным настоящим Кодексом, уполномоченный орган местного самоуправления заключает с правообладателем или правообладателями договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей в порядке, установленном статьей 46.9 Градостроительного Кодекса РФ. В этом случае правообладателю или правообладателям допускается предоставлять земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

9. В случае, если по истечении шести месяцев со дня направления указанных в пункте 4 части 7 настоящей статьи копии решения и предложения в уполномоченный орган местного самоуправления не поступили предусмотренные частью 9 статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ документация по планировке территории, проект договора о комплексном развитии территории, соглашение либо подготовленная правообладателем или правообладателями документация по планировке территории не была утверждена в связи с несоблюдением требований части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ и (или) подготовленный правообладателем или правообладателями договор не был подписан сторонами в связи с несоблюдением ими требований статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ, уполномоченный орган местного самоуправления принимает решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в порядке, установленном статьей 46.11 Градостроительного Кодекса РФ.

10. Договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления заключается уполномоченным органом местного самоуправления, принявшим решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, с победителем открытого аукциона на право заключить договор о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (далее в настоящей статье также - договор) или иным лицом, имеющим в соответствии с настоящим Кодексом право на заключение такого договора.

11. По договору лицо, заключившее договор, обязуется осуществить в установленный этим договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, а уполномоченный орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для осуществления такой деятельности.

12. В договоре содержатся сведения о земельных участках, расположенных в границах территории, в отношении которой заключается договор (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества, права на такие земельные участки и расположенные на них объекты недвижимого имущества), и сведения об элементе планировочной структуры, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления.

13. Условиями договора являются:

1) разграничение обязательств сторон по осуществлению мероприятий, необходимых для реализации договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления, включая образование земельных участков, установление сервитутов, обеспечение осуществления государственной регистрации прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества;

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

2) разграничение обязательств сторон по благоустройству территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления;

3) обязательство лица, заключившего договор, подготовить и представить в орган местного самоуправления проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в соответствии с градостроительным регламентом;

4) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления утвердить проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

5) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории; этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции;

6) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления обеспечить строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур или обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство таких объектов за счет собственных средств; этапы и максимальные сроки осуществления такого строительства;

7) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с настоящей статьей на основании утвержденной документации по планировке территории; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления предоставить лицу, заключившему договор, в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

9) виды льгот (при наличии), предоставляемых лицу, заключившему договор, в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, а также порядок и условия их предоставления, прекращения;

10) срок действия договора, который может быть установлен не более чем на пятнадцать лет;

11) ответственность сторон договора за нарушение обязательств, предусмотренных договором;

12) иные условия.

14. Договором могут быть предусмотрены обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор; перечень данных объектов и условия их передачи.

15. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

16. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда, за исключением случаев, предусмотренных частями 20 и 27 настоящей статьи.

17. Земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц, предоставляются лицу, с которым заключен договор, в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

18. Изъятие земельных участков, находящихся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества у правообладателей в целях комплексного развития территории по инициативе органов местного самоуправления осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством.

19. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, изъятые у физических или юридических лиц, которым такие земельные участки были предоставлены на праве аренды или безвозмездного пользования, предоставляются в аренду без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством лицу, заключившему договор.

20. Уполномоченный орган местного самоуправления имеет право на односторонний отказ от договора (исполнения договора), заключенного в соответствии с частями 8 - 14 настоящей статьи и статьей 46.11 Градостроительного кодекса РФ, по следующим основаниям:

1) неисполнение лицом, заключившим договор, обязательств, предусмотренных пунктами 3, 5 и 6 части 13 настоящей статьи;

2) местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, предусмотренных договором.

21. В случае одностороннего отказа уполномоченного органа местного самоуправления от договора (исполнения договора) по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 20 настоящей статьи, лицо, заключившее договор, обязано возместить органу местного самоуправления убытки, причиненные неисполнением обязательств, предусмотренных пунктами 3, 5 и 6 части 13 настоящей статьи. При расчетах размеров возмещения убытки определяются с учетом расходов, понесенных уполномоченным органом местного самоуправления в связи с консервацией объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, размещение которых в соответствии с договором осуществлено органом местного самоуправления. В таком случае договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расторгается по требованию арендодателя в соответствии с земельным законодательством. Отчуждение объекта незавершенного строительства (в том числе сооружения, строительство которого

не завершено), расположенного на таком земельном участке, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

22. Уполномоченный орган местного самоуправления после направления лицу, с которым заключен договор, уведомления об одностороннем отказе от договора (исполнения договора) вправе принять решение о проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления в соответствии со статьей 46.11 Градостроительного кодекса РФ. Такое решение не может быть принято в случае одностороннего отказа уполномоченного органа местного самоуправления от договора (исполнения договора) по основанию, предусмотренному пунктом 2 части 20 настоящей статьи.

23. В случае одностороннего отказа уполномоченного органа местного самоуправления от договора (исполнения договора) по основанию, предусмотренному пунктом 2 части 20 настоящей статьи, лицо, заключившее договор, вправе осуществить мероприятия, предусмотренные документацией по планировке территории, при условии осуществления проектирования и строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории за счет собственных средств. В этом случае указанное лицо представляет в уполномоченный орган местного самоуправления на утверждение изменения в документацию по планировке территории, предусматривающие включение в нее уточненных опережающих графиков проектирования и строительства, реконструкции предусмотренных документацией по планировке территории объектов капитального строительства.

24. В случае, предусмотренном частью 23 настоящей статьи, уполномоченный орган местного самоуправления в десятидневный срок обязан утвердить представленные изменения в документацию по планировке территории или отклонить их и направить на доработку лицу, заключившему договор. Отклонение изменений, вносимых в документацию по планировке территории, допускается только в случае, если представленные уточненные графики не соответствуют требованиям, предусмотренным частью 23 настоящей статьи.

25. Уполномоченный орган местного самоуправления по требованию лица, заключившего договор, обязан возместить убытки, причиненные указанному лицу неисполнением уполномоченным органом местного самоуправления обязательств, предусмотренных пунктами 4, 6 - 8 части 13 настоящей статьи.

26. В случае, предусмотренном пунктом 2 части 20 настоящей статьи, уполномоченный орган местного самоуправления по требованию лица, заключившего договор, от договора (исполнения договора) с которым такой орган местного самоуправления отказался, обязан возместить указанному лицу убытки, причиненные в связи с этим отказом от договора (исполнения договора).

27. Лицо, заключившее договор, имеет право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) в случае, если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по проектированию и строительству предусмотренных договором объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. В этом случае права и обязанности указанного лица и уполномоченного органа местного самоуправления определяются частями 23 - 25 настоящей статьи.

#### **ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного**

**участка или объекта капитального строительства, разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части III Правил, строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешённым видам использования земельного участка или объекта капитального строительства.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом муниципального образования «Приморский муниципальный район», Уставом Поселения, положением о публичных слушаниях на территории муниципального образования «Приморский муниципальный район», положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Поселении и главой 6 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

- требований технических регламентов, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава муниципального образования в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 статьи 18 настоящих Правил.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в

установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

### **Статья 20. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом муниципального образования «Приморский муниципальный район», Уставом Поселения, положением о публичных слушаниях на территории муниципального образования «Приморский муниципальный район» положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Поселении и главой 6 настоящих Правил.

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

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

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт



физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

## **ГЛАВА 5. Регулирование органами местного самоуправления земельных отношений**

### **Статья 21. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- 1) проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;
- 2) проектной документацией о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
- 3) утверждённой схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

2. Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

3. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

4. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утверждённой схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

5. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

- 1) из земельного участка - территории, предоставленной для комплексного освоения;
- 2) из земельного участка - территории, предоставленной некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

- 3) в границах территории, в отношении которой заключён договор о её развитии;
- 4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
- 5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

## **Статья 22. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:

- 1) в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;
- 2) на торгах или без проведения торгов;
- 3) за плату или бесплатно;
- 4) без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством.

2. Земли и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, могут использоваться без предоставления земельных участков и установления сервитута в порядке, установленном земельным законодательством.

## **Статья 23. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности**

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

- 1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;
- 2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры (если размещение объекта социальной инфраструктуры необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

## **Статья 24. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд**

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

- 1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
- 2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

автомобильных дорог местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены Генеральным планом Поселения и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

2) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

3) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

4) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке администрации Поселения на создание особой экономической зоны, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

7. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке администрации Поселения на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов внутреннего водного транспорта, транспортно-пересадочных узлов, строительства и реконструкции автомобильных дорог

местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

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

### **Статья 25. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль**

1. На территории Поселения осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор и общественный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами уполномоченных органов местного самоуправления.

### **Статья 26. Договоры о развитии и освоении территории**

Договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством РФ.

## **ГЛАВА 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Статья 27. 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) по проекту генерального плана Поселения (в том числе проекту генерального плана населенного пункта) и внесения изменений в генеральный план Поселения;
- 2) по проекту Правил и внесения изменений в 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;
- 6) установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Приморский муниципальный район», Уставом Поселения, положением о публичных слушаниях на территории муниципального образования «Приморский муниципальный район», положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Поселении, настоящими Правилами.

3. Выносимые на публичные слушания проекты документов, должны соответствовать 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 муниципального образования «Приморский муниципальный район».

5. Способы предоставления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются размещение проектов документов на официальном информационном сайте администрации муниципального образования «Приморский муниципальный район» в разделе МО «Приморское» 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 и в сети «Интернет» и другие не запрещенные законом способы.

6. Предложения к проекту документа могут поступать в администрацию муниципального образования «Приморское» и в администрацию муниципального образования «Приморский муниципальный район» с указанием фамилии, имени, отчества, места проживания гражданина и аргументации вносимых предложений.

Зарегистрированные 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) проекта Правил или изменений в Правила до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний в случае обсуждения проекта Правил или проекта изменений в Правила;

в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц;

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей Поселения о времени и месте их проведения 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 жителей Поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) 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 10-00 до 20-00 часов.

11. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа.

12. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления, по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

### **Статья 28. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает глава муниципального образования.

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.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет администрация уполномоченного органа местного самоуправления с учетом положений статьи 27 настоящих Правил.

4. Опубликованию (обнародованию), кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графическая и текстовая части предмета публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний.

6. 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.

7. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

8. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;
- список присутствующих на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- тему рассматриваемого вопроса (в соответствии с частью 1 статьи 27 Правил);
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в администрацию Поселения согласно ч. 6, 7 статьи 27;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, секретарём.

9. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, администрацию уполномоченного органа местного самоуправления готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;
- тему рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в администрацию уполномоченного органа местного самоуправления согласно части 6 статьи 27;

- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

## **Статья 29. 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 Приморского 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 муниципальном образовании «Приморское», иные заинтересованные лица.

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

В случае подготовки Правил применительно к части территории Поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Поселения.

В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила 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 уполномоченного органа местного самоуправления может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.



### **Статья 30. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории**

1. Инициаторами подготовки проектов документации по планировке территории, обсуждаемых на публичных слушаниях, могут быть: уполномоченный орган местного самоуправления, 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. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

4. 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 уполномоченного органа местного самоуправления может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

### **Статья 31. 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. 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.

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

### **Статья 32. 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. 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.

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

## **ГЛАВА 7. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 33. Действие норм настоящей главы**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

2. 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 34. 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.

2. Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

## **ГЛАВА 8. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

### **Статья 35. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

1. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности администрацией Приморского 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 36. 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 соответствующие сведения, копии документов и материалов, установленных статьей 56 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

## **ГЛАВА 9. Внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил**

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

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Поселения (в том числе генеральному плану населенного пункта), возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

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

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

4) органами местного самоуправления Поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Поселения;

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

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила рассматривает его и подготавливает заключение, 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 муниципального образования.

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

7. Глава муниципального образования не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила, обеспечивает опубликование такого решения в порядке, установленном частью 4 статьи 18 настоящих Правил. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по телевидению.

8. Администрация уполномоченного органа местного самоуправления осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Поселения, схеме территориального планирования Архангельской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки администрация уполномоченного органа местного самоуправления направляет проект внесения изменений в Правила главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава муниципального образования при получении от администрации уполномоченного органа местного самоуправления проекта внесения 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.

11. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его главе муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта внесения изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. После утверждения представительным органом местного самоуправления изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 4 статьи 18 настоящих Правил.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Архангельской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Архангельской области, утверждённым до внесения изменений в настоящие Правила.

### **Статья 38. Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Архангельской области.

## Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Статья 39. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

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

2. Карта градостроительного зонирования является неотъемлемой частью настоящих Правил.

3. Карта градостроительного зонирования представляет собой чертёж Поселения (может включать также чертежи населённых пунктов в соответствующих масштабах) с отображением границ территории Поселения и населённых пунктов, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. На Карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Приморское» М 1:50000 выделены следующие территориальные зоны:

Сх 1 – Зона сельскохозяйственного использования;

Сх 2 – Зона садоводства (существующие СНТ);

П 1 – Зона производственного использования;

ТА – Зона автомобильного транспорта;

ТЖ – Зона железнодорожного транспорта;

СП1 – Зона специального назначения, связанная с захоронениями;

СП2 – Зона специального назначения, связанная с государственными объектами.

Обозначены территории, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются:

- земли особо охраняемых территорий
- земли лесного фонда,
- земли водного фонда.

Обозначены территории населенных пунктов, границы муниципального района, сельских поселений, населенных пунктов.

Обозначены зоны с особыми условиями использования территории:

- Беломорский государственный природный биологический заказник регионального значения,

- Территории подверженные паводкам,
- Охранная зона,
- Санитарно-защитная зона,
- Водоохранная зона,
- Прибрежная защитная полоса,
- Иные зоны (рыбоохранная зона),
- Иные зоны (береговая полоса),
- Иные зоны (приаэродромная территория),
- Иные зоны (зона запрещения размещения мест концентрированных выбросов пищевых отходов, свалок, звероводческих, животноводческих ферм, скотобоев, способствующих массовому скоплению птиц (располагается на землях, прилегающих к территории аэродромов, на расстоянии 15 км) в соответствии с Требованиями и порядком эксплуатации гражданских аэродромов и аэропортов)

- Иные зоны (район аэродрома)

5. На карте градостроительного зонирования населенных пунктов М 1:9000, М 1:7000, М 1:6000, М 1:5000, М 1:4000, М 1:3000, М 1:2000 выделены следующие территориальные зоны:

- Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами,
- Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами,
- Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами,
- О – зона общественно-делового значения,
- Сх3 – зона огородничества,
- Сх4 – зона садоводства,
- П1 – производственная зона,
- ТА – зона автомобильного транспорта,
- ТЖ – зона железнодорожного транспорта,
- И – зона инженерной инфраструктуры,
- СП1 – зона специального назначения, связанная с захоронениями;
- Р – зона рекреационного назначения.

6. До утверждения границ территориальных зон населённых пунктов на картах масштабов М 1:9000, М 1:7000, М 1:6000, М 1:5000, М 1:4000, М 1:3000, М 1:2000 и соответствующих градостроительных регламентов для данных зон, земельные участки в границах застроенных территорий могут использоваться в соответствии с разрешённым использованием, установленным до утверждения генерального плана Поселения (в том числе генерального плана населённых пунктов) и Правил правоудостоверяющими документами на земельные участки объектов капитального строительства, с учётом ограничений зон с особыми условиями использования территорий и градостроительных регламентов в части предельных параметров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства настоящих правил.

#### **Статья 40. Порядок ведения карты градостроительного зонирования**

В случае изменения границ Поселения, границ земель различных категорий, расположенных в Поселении, границ территориальных зон или границ зон с особыми условиями использования территории, требуется соответствующее изменение карты градостроительного зонирования посредством внесения изменений в настоящие Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии со статьёй 37 Правил.



## Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### ГЛАВА 10. Градостроительные регламенты

#### Статья 41. Действие градостроительных регламентов

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

2. Действие градостроительного регламента на территории Поселения не распространяется на земельные участки:

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

Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей.

Требования к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждаются актом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законодательством субъекта Российской Федерации.

Режим использования территорий объектов культурного наследия определяется законодательством в области охраны объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), границы которых обозначены красными линиями, установленными в соответствии с утверждёнными проектами планировки.

Порядок использования территорий общего пользования определяется органами местного самоуправления;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Порядок использования земель, на которых установлены линейные объекты определены специальными законодательными и подзаконными актами, например, Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденные приказом Министерства энергетики РФ от 13 января 2003 г. № 6, Федеральный закон от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Постановление Правительства РФ «О правилах дорожного движения» от 23 октября 1993 № 1090, Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006 № 611 "О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог", Правила охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878), Правилами охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29 апреля 1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22 апреля 1992 № 9), Федеральный закон «О связи» от 07 июля 2003 № 126-ФЗ;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Порядок использования земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, определяется Законом Российской Федерации от 21 февраля 1992 № 2395-1 «О недрах», «Инструкцией по оформлению горных отводов для разработки месторождений полезных ископаемых» (утв. МПР РФ 7 февраля 1998 года № 56, Госгортехнадзором РФ 3 декабря 1997 года № 58). РД 07-192-98, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 11 сентября 1996 года № 35 «Об утверждении Инструкции о порядке предоставления горных отводов для разработки газовых и нефтяных месторождений» РД 07-122-96.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Порядок использования указанных земель установлен Земельным кодексом Российской Федерации, а также соответственно Лесным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об особо охраняемых природных территориях» от 04 марта 1995 г. № 33-ФЗ.

На карте градостроительного зонирования отображены территории, для которых градостроительный регламент не устанавливается:

- земли особо охраняемых территорий и объектов,
- земли лесного фонда,
- земли, покрытые поверхностными водами.

#### **Статья 42. Градостроительные регламенты территориальных зон, по основным, вспомогательным и условно разрешённым видам и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции**

1. Общие требования, касающиеся видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установлены в статье 10 настоящих Правил.

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

Наряду с указанными в настоящей статье предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего 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.

4. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

5. 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.

## **ГЛАВА 11. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах населенных пунктов.**

### **Статья 43.1. Жилая зона индивидуальной жилой застройки Ж 1**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды
--	--	----------------------

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

		использования
- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства - 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства - 3.3 Бытовое обслуживание - 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание -3.6 Культурное развитие -3.7 Религиозное использование - 4.4 Магазины - 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования - 13.1 Ведение огородничества*	- 2.7.1 Объекты гаражного назначения - 4.9.1. Объекты придорожного сервиса - 4.9 Обслуживание автотранспорта	- 3.1 Коммунальное обслуживание

\* Изменение вида разрешенного использования земельных участков, предоставленных гражданам в аренду после 01 марта 2015 года без проведения процедуры опубликования в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, по месту нахождения земельного участка, для сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества не допускается без прохождения процедуры предусмотренной статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны индивидуальной жилой застройки Ж 1.

**Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:**

1) Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома – 600 м<sup>2</sup>;

2) Максимальная площадь земельного участка размещения индивидуального жилого дома – 2000 м<sup>2</sup>;

3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка индивидуального жилого дома – 40%, в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями.

4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

5) Минимальная высота индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне индивидуальной жилой застройки – 5 метров в коньке кровли.

6) Максимальная высота:

а) индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне индивидуальной жилой застройки – 10 метров в коньке кровли;

б) хозяйственных построек, в том числе гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши.

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

7) Размещение хозяйственных построек, в том числе индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территорий публичных пространств. Предельные параметры помещений общественного назначения, в составе помещений индивидуального жилого дома: общая площадь помещений – до 100 м<sup>2</sup>.

8) Предельные параметры помещений общественного назначения, в составе помещений индивидуального жилого дома: общая площадь помещений – до 100 кв. м;

9) Минимальные отступы в зонах индивидуальной жилой застройки:

а) 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.

б) отступ домов до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 3 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

в) отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;

г) отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;

д) отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;

е) отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;

ж) отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;

10) Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,15 га, в том числе:

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

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

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

11) Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

12) Требования к ограждению земельных участков: максимальная высота ограждений земельных участков – 1,8 метра.

**Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки:**

1) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м.

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не ограничиваются.

3) Максимальная этажность многоквартирных жилых зданий – до 4 этажей, включая мансардный.

4) Максимальная высота многоквартирных жилых зданий малоэтажной застройки – 12 метров в коньке кровли.

5) Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:

- а) объектов общественного питания – из расчёта на 50 посадочных мест.
- б) объектов розничной торговли – 150 м<sup>2</sup> торговой площади.

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

7) Коэффициент плотности застройки – 0,8.

8) Максимальный процент застройки – 40 %.

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

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

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

а) 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;

б) 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;

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

г) 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;

д) 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;

е) на придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели;

ж) 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.

**Для объектов бытового обслуживания:**

1) Минимальная площадь земельного участка для размещения объекта бытового обслуживания – 200 м<sup>2</sup>;

2) Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта бытового обслуживания – 1500 м<sup>2</sup>;

3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов бытового обслуживания – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

5) Минимальная высота объектов бытового обслуживания и иных объектов – 5 метров в коньке кровли.

6) Максимальная высота объектов бытового обслуживания и иных объектов – 10 метров в коньке кровли.

7) Минимальные отступы в зонах индивидуальной жилой застройки для объектов бытового обслуживания:

отступ линий регулирования (линий застройки) объектов бытового обслуживания 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.

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

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.

**Для объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания:**

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

2) Максимальная высота зданий – 20 метров в коньке кровли.

3) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м

4) 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.

5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания – 60%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

б) Коэффициент плотности застройки:

- а) минимальный – 1,0;
- б) максимальный – 2,2.

**Для объектов культурного развития:**

1) Минимальная площадь земельного участка для размещения объекта культурного развития – 400 м<sup>2</sup>.

Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта культурного развития не ограничивается.

2) Максимальная высота зданий – 20 метров в коньке кровли.

3) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м

4) 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.

5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов общественного управления – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

**Для объектов религиозного использования:**

1) Минимальная площадь земельного участка для размещения объекта религиозного использования – 200 м<sup>2</sup>;

Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта религиозного использования – 4000 м<sup>2</sup>;

2) Максимальная высота зданий – 20 метров в коньке кровли.

3) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м

4) 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.

5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов религиозного обслуживания – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

**Для магазинов:**

1) Минимальная площадь земельного участка для размещения магазина – 200 м<sup>2</sup>;

2) Максимальная площадь земельного участка для размещения магазина – 2000 м<sup>2</sup>;

3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения магазина – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

5) Минимальная высота магазина и иных объектов – 5 метров в коньке кровли.

6) Максимальная высота магазина и иных объектов – 10 метров в коньке кровли.

7) Минимальные отступы в зонах индивидуальной жилой застройки для магазинов:

отступ линий регулирования (линий застройки) магазинов 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.

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

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.

**Территории общего пользования (улично-дорожная сеть, зелёные насаждения общего пользования, рекреация):**

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

Минимальная ширина жилых улиц:

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

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

3) Минимальная площадь озеленения населённого пункта – из расчёта 12 м<sup>2</sup> на 1 человека.

4) Минимальная площадь скверов – 0,5 га.

5) Параметры баланса территории (применительно к элементам планировочной структуры):

- минимальный процент озеленения – 25%;
- максимальный процент застройки (зданиями, строениями, сооружениями) – 65%.

6) Расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог (в том числе дорог IV категории, проходящих через населенный пункт) до линии регулирования застройки следует принимать не менее 50 м, а при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СП 51.13330, не менее 25 м.

**Для ведения огородничества:**

1) Минимальные размеры земельных участков:

- для ведения огородничества – 0,01 га;

2) Максимальные размеры земельных участков:

- для ведения огородничества - 0, 2 га;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 43.2. Жилая зона малоэтажной жилой застройки Ж 2

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка - 3.6 Культурное развитие - 3.7 Религиозное использование - 4.4 Магазины - 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования - 13.1 Ведение огородничества*	- 2.7.1 Объекты гаражного назначения	- 3.1 Коммунальное обслуживание

\* Изменение вида разрешенного использования земельных участков, предоставленных гражданам в аренду после 01 марта 2015 года без проведения процедуры опубликования в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, по месту нахождения земельного участка, для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества не допускается без прохождения процедуры предусмотренной статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны малоэтажной жилой застройки Ж 2.

**Для малоэтажной многоквартирной жилой застройки:**

- 1) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м.
- 2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не ограничиваются.
- 3) Максимальная этажность многоквартирных жилых зданий – до 4 этажей, включая мансардный.
- 4) Максимальная высота многоквартирных жилых зданий малоэтажной застройки – 12 метров в коньке кровли.
- 5) Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:
  - а) объектов общественного питания – из расчёта на 50 посадочных мест.
  - б) объектов розничной торговли – 150 м<sup>2</sup> торговой площади.
- 6) Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка.
- 7) Коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 8) Максимальный процент застройки – 40 %.

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

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

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

- а) 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;
- б) 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;
- в) по внутридворовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта;
- г) 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;
- д) 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;
- е) на придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели;
- ж) 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

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

также автостоянок общественных организаций.

11) На территории жилой застройки должно быть предусмотрено размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее:

Площадки	Удельные размеры площадок, кв.м на чел	Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10-40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 (для хозяйственных целей) 40 (для выгула собак)

*Примечания:*

1. Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик; расстояния от площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.

2. Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

**Для объектов культурного развития:**

1) Минимальная площадь земельного участка для размещения объекта культурного развития – 400 м<sup>2</sup>.

Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта культурного развития не ограничивается.

2) Максимальная высота зданий – 20 метров в коньке кровли.

3) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м

4) 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.

5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов общественного управления – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

**Для объектов религиозного использования:**

1) Минимальная площадь земельного участка для размещения объекта религиозного использования – 200 м<sup>2</sup>;

Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта религиозного использования – 4000 м<sup>2</sup>;

- 2) Максимальная высота зданий – 20 метров в коньке кровли.
- 3) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м
- 4) 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.
- 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов религиозного обслуживания – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

**Для магазинов:**

- 1) Минимальная площадь земельного участка для размещения магазина – 200 м<sup>2</sup>;
- 2) Максимальная площадь земельного участка для размещения магазина – 2000 м<sup>2</sup>;
- 3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения магазина – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.
- 4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 5) Минимальная высота магазина и иных объектов – 5 метров в коньке кровли.
- 6) Максимальная высота магазина и иных объектов – 10 метров в коньке кровли.
- 7) Минимальные отступы в зонах малоэтажной жилой застройки для магазинов:  
Отступ от линий регулирования (линий застройки) магазинов 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.
- 8) Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
- 9) 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.

**Территории общего пользования (улично-дорожная сеть, зелёные насаждения общего пользования, рекреация):**

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

Минимальная ширина жилых улиц:

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

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

- 3) Минимальная площадь озеленения населённого пункта – из расчёта 12 м<sup>2</sup> на 1 человека.

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

- 4) Минимальная площадь скверов – 0,5 га.
- 5) Параметры баланса территории (применительно к элементам планировочной структуры):
  - минимальный процент озеленения – 25%;
  - максимальный процент застройки (зданиями, строениями, сооружениями) – 65%.

**Для ведения огородничества:**

- 1) Минимальные размеры земельных участков:
  - для ведения огородничества – 0,01 га;
- 2) Максимальные размеры земельных участков:
  - для ведения огородничества - 0, 2 га;
3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

**Статья 43.3. Жилая зона среднеэтажной жилой застройки Ж 3**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка - 2.7 Обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 (в том числе 3.4.1 и 3.4.2), 3.5.1, 3.6, 3.7,3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7,4.9) - 3.8 Общественное управление - 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Не установлены	- 3.1 Коммунальное обслуживание

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны среднеэтажной жилой застройки Ж 3.

**Для среднеэтажной жилой застройки:**

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

- 1) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м.
- 2) Максимальная этажность среднеэтажной жилой застройки до 5 этажей.
- 3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не ограничиваются.
- 4) Максимальная площадь помещений, встроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома:
  - а) объектов общественного питания – из расчёта на 50 посадочных мест.
  - б) объектов розничной торговли – 150 м<sup>2</sup> торговой площади.
- 5) Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка.
- 6) При реконструкции 5-этажной жилой застройки в районах массового строительства по условиям инсоляции и освещенности допускается надстройка до двух этажей, не считая мансардного, если расстояния между длинными сторонами зданий не менее 30 м (при широтной, меридиональной и диагональной ориентации) и 15 м между длинными сторонами и торцами жилых зданий, расположенных под прямым углом, раскрытым на южную сторону горизонта.
- 7) Коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 8) Максимальный процент застройки – 40%.
- 9) Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

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

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

- а) 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;
- б) 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

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

расстояние должно быть более 5 м, для кустарников - 1,5 м. Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа;

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

г) 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;

д) 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;

е) на придомовых территориях запрещается производить мойку автомашин, слив топлива и масел, регулировать звуковые сигналы, тормоза и двигатели;

ж) 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;

11) На территории жилой застройки должно быть предусмотрено размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее:

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

Для объектов обслуживания жилой застройки (для размещения объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 (в том числе 3.4.1 и 3.4.2), 3.5.1,



**3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9)**

- 1) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м.  
Минимальное расстояние от границ земельного участка лечебного учреждения со стационаром до красной линии – 30 метров.  
Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений – 10 м.
- 2) Максимальная этажность до 5 этажей.
- 3) Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не ограничиваются.
- 4) Максимальный процент застройки – 60 %.
- 5) Размеры земельных участков для объектов обслуживания жилой застройки должны быть с учетом размещения на земельном участке стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно нормам, приведенным в таблице:

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков

Наименование объектов капитальной застройки используемых по основному или условно разрешенному виду использования земельного участка	Минимальное количество машино-мест на расчетную единицу
Индивидуальные жилые дома, земельные участки садоводческих объединений	1 машино-место на земельный участок
ДДУ и средние школы общего типа	1 машино-место на 5 работников
Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания	1 машино-место на 50 кв.м общей площади
Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения)	1 машино-место до 50 кв.м общей площади
Комплексы для занятий физкультурой и спортом с местами для зрителей (стадионы, спортивные комплексы)	1 машино-место на 20 зрительских мест
Амбулаторно-поликлинические учреждения в том числе: пункты первой медицинской помощи	1 машино-место до 50 кв.м общей площади
Отделения связи, почтовые отделения	1 машино-место до 50 кв.м общей площади
Объекты сельского хозяйства	1 машино-место до 20 работающих в максимальную смену

- 7) Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
- 8) 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.

- 9) Минимальные расстояния между зданиями определяются 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) по обеспечению противопожарных разрывов и нормативной продолжительности инсоляции территорий и помещений в зданиях с учетом обеспечения бытовых разрывов.
- 10) Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011.
- 11) Минимальный процент озеленения: участков детских дошкольных учреждений, школ – 50%.

**Для объектов общественного управления:**

1) Минимальная площадь земельного участка для размещения объекта общественного управления – 400 м<sup>2</sup>.

Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта общественного управления не ограничивается.

2) Максимальная высота зданий – 20 метров в коньке кровли.

3) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м

4) 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.

5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов общественного управления – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

**Территории общего пользования (улично-дорожная сеть, зелёные насаждения общего пользования, рекреация):**

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

Минимальная ширина жилых улиц:

– основных жилых улиц – 20-30 м;

– второстепенных жилых улиц – 15-25 м;

– проездов – 5-10 м.

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

3) Минимальная площадь озеленения населённого пункта – из расчёта 12 м<sup>2</sup> на 1 человека.

4) Минимальная площадь скверов – 0,5 га.

5) Параметры баланса территории (применительно к элементам планировочной структуры):

- минимальный процент озеленения – 25%;
- максимальный процент застройки (зданиями, строениями, сооружениями) – 65%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ЖЗ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

#### **Статья 43.4. Зона общественно-делового назначения О**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
- 3.0 Общественное использование объектов капитального строительства (содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 - 5.1 Спорт	4.4 Магазины 4.6 Общественное питание	- 3.1 Коммунальное обслуживание

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны общественно-делового назначения.

**Для объектов общественного использования (содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2)**

- 1) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м.  
Минимальное расстояние от границ земельного участка лечебного учреждения со стационаром до красной линии – 30 метров.  
Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений – 10 м.
- 2) Максимальная этажность до 5 этажей.
- 3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не ограничиваются.
- 4) Максимальный процент застройки – 60 %.
- 5) Размеры земельных участков для объектов обслуживания жилой застройки должны быть с учетом размещения на земельном участке стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

- б) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно нормам, приведенным в таблице:

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта  
на территории земельных участков

Наименование объектов капитальной застройки используемых по основному или условно разрешенному виду использования земельного участка	Минимальное количество машино-мест на расчетную единицу
Индивидуальные жилые дома, земельные участки садоводческих объединений	1 машино-место на земельный участок
ДДУ и средние школы общего типа	1 машино-место на 5 работников
Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания	1 машино-место на 50 кв.м общей площади
Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения)	1 машино-место до 50 кв.м общей площади
Комплексы для занятий физкультурой и спортом с местами для зрителей (стадионы, спортивные комплексы)	1 машино-место на 20 зрительских мест
Амбулаторно-поликлинические учреждения в том числе: пункты первой медицинской помощи	1 машино-место до 50 кв.м общей площади
Отделения связи, почтовые отделения	1 машино-место до 50 кв.м общей площади
Объекты сельского хозяйства	1 машино-место до 20 работающих в максимальную смену

- 7) Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
- 8) 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.
- 9) Минимальные расстояния между зданиями определяются 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) по обеспечению противопожарных разрывов и нормативной продолжительности инсоляции территорий и помещений в зданиях с учетом обеспечения бытовых разрывов.
- 10) Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011.

- 11) Минимальный процент озеленения: участков детских дошкольных учреждений, школ – 50%.

**Для магазинов:**

- 1) Минимальная площадь земельного участка для размещения магазина – 200 м<sup>2</sup>;
- 2) Максимальная площадь земельного участка для размещения магазина – 4000 м<sup>2</sup>;
- 3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения магазина – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.
- 4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 5) Минимальная высота магазина и иных объектов – 5 метров в коньке кровли.
- 6) Максимальная высота магазина и иных объектов – 15 метров в коньке кровли.
- 7) Минимальные отступы для магазинов:  
Отступ от линий регулирования (линий застройки) магазинов 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.
- 8) Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
- 9) 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.

**Для объектов спорта:**

- 1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не ограничиваются.
- 2) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м.
- 3) Максимальная этажность до 5 этажей.
- 4) Максимальный процент застройки – 60 %.
- 5) Размеры земельных участков для объектов спорта должны быть с учетом размещения на земельном участке стоянок для автотранспорта посетителей, зоны подхода посетителей и хозяйственной зоны объекта.
- 6) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков для комплексов для занятий физкультурой и спортом с местами для зрителей (стадионы, спортивные комплексы) определяется из расчета 1 машино-место на 20 зрительских мест.
- 7) Размещение объектов и помещений для занятия спортом, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
- 8) 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.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 43.5. Зона огородничества СХ 3

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
- 13.1 Ведение огородничества - 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Не установлены	- 3.1 Коммунальное обслуживание

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов некапитального строительства:

- 1) Минимальные размеры земельных участков:  
для ведения огородничества – 0,01 га;
- 2) Максимальные размеры земельных участков:  
для ведения огородничества - 0, 2 га;
- 3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, в том числе хозяйственными строениями, теплицами и другими вспомогательными строениями.
- 4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 5) Минимальная высота некапитального жилого строения и иных объектов – 3 метра в коньке кровли.
- 6) Максимальная высота:  
некапитального жилого строения – 5 метров в коньке кровли;  
хозяйственных построек, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке кровли.
- 7) Размещение хозяйственных построек, в том числе теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территорий публичных пространств.
- 8) Минимальные отступы в зоне огородничества:  
расстояние от объекта некапитального строительства и хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м.  
отступ от других хозяйственных построек, в том числе теплиц, до границы соседнего земельного участка – 1 м;  
отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;  
отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;  
отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;

**Территории общего пользования (улично-дорожная сеть, зелёные насаждения общего пользования, рекреация):**

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

Минимальная ширина жилых улиц:

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

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

3) Минимальная площадь озеленения населённого пункта – из расчёта 12 м<sup>2</sup> на 1 человека.

4) Минимальная площадь скверов – 0,5 га.

5) Параметры баланса территории (применительно к элементам планировочной структуры):

- минимальный процент озеленения – 25%;
- максимальный процент застройки (зданиями, строениями, сооружениями) – 65%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХЗ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

**Статья 43.6. Зона садоводства СХ 4**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
– 13.1 Ведение огородничества – 13.2 Ведение садоводства – 13.3 Ведение дачного хозяйства – 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Не установлены	– 3.1 Коммунальное обслуживание

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального и некапитального строительства:

**Для объектов некапитального строительства и хозяйственных сооружений на земельных участках для ведения огородничества:**

- 1) Минимальные размеры земельных участков:  
для ведения огородничества – 0,01 га;
- 2) Максимальные размеры земельных участков:  
для ведения огородничества - 0,2 га;
- 3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, в том числе хозяйственными строениями, теплицами и другими вспомогательными строениями.
- 4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 5) Минимальная высота некапитального жилого строения и иных объектов – 3 метра в коньке кровли.
- 6) Максимальная высота:  
некапитального жилого строения – 5 метров в коньке кровли;  
хозяйственных построек, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке кровли.
- 7) Размещение хозяйственных построек, в том числе теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территориями публичных пространств.
- 8) Минимальные отступы в зоне огородничества:  
расстояние от объекта некапитального строительства и хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 5 м.  
отступ от других хозяйственных построек, в том числе теплиц, до границы соседнего земельного участка – 1 м;  
отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;  
отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;  
отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;

**Для объектов на земельных участках для ведения садоводства и ведения дачного хозяйства.**

- 1) Минимальные размеры земельных участков:  
для ведения садоводства – 0,06 га;  
для дачного хозяйства – 0,06 га;
- 2) Максимальные размеры земельных участков:  
для ведения садоводства, для ведения дачного хозяйства - 0,2 га;
- 3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями.
- 4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 5) Минимальная высота садовых и дачных домов и иных объектов – 5 метров в коньке кровли.
- 6) Максимальная высота:  
садовых и дачных домов – 10 метров в коньке кровли;  
хозяйственных построек, в том числе гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши.



- 7) Размещение хозяйственных построек, в том числе индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территорий публичных пространств.
- 8) Минимальные отступы в зонах садовой и дачной застройки:
- отступ линий регулирования (линий застройки) садовых и дачных 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 земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 3 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ).
  - отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
  - отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
  - отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
  - отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
  - отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;

**Территории общего пользования (улично-дорожная сеть, зелёные насаждения общего пользования, рекреация):**

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

Минимальная ширина жилых улиц:

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

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

3) Минимальная площадь озеленения населённого пункта – из расчёта 12 м<sup>2</sup> на 1 человека.

4) Минимальная площадь скверов – 0,5 га.

5) Параметры баланса территории (применительно к элементам планировочной структуры):

- минимальный процент озеленения – 25%;
- максимальный процент застройки (зданиями, строениями, сооружениями) – 65%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 43.7. Зона производственного использования П 1

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования	
-5.4 Причалы для маломерных судов - 6.2 Тяжелая промышленность - 6.9 Склады	- 4.4 Магазины - 4.6 Общественное питание	- 3.1 Коммунальное обслуживание	

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не ограничиваются.
- 2) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м, до зданий пожарных депо – 10 метров.
- 3) В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.
- 4) Максимальный процент застройки – 60%.
- 5) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений, строений не ограничивается.
- 6) Коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 7) В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных или планируемых к размещению в производственных зонах, в том числе объектов общественно-деловой застройки, должно осуществляться с учетом обеспечения санитарных разрывов и (или) санитарно-защитных зон от территории данных объектов до территории жилой застройки, иных территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания в зависимости от класса опасности.
- 8) Площадь территории, для которой может быть установлен режим смешанной производственно-жилой зоны, для сельских поселений должен быть не менее 3 га.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П 1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 43.8. Зона инженерной инфраструктуры И

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования	
- 3.1 Коммунальное обслуживание	Не установлены	Не установлены	

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не ограничиваются.
- 2) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м, до зданий пожарных депо – 10 метров.
- 3) В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.
- 4) Максимальный процент застройки – 60%.
- 5) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений, строений не ограничивается.
- 6) Коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 7) В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция) использование земельных участков и объектов капитального строительства расположенных или планируемых к размещению в зоне инженерной инфраструктуры, в том числе объектов общественно-деловой застройки, должно осуществляться с учетом обеспечения санитарных разрывов и (или) санитарно-защитных зон от территории данных объектов до территории жилой застройки, иных территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания в зависимости от класса опасности.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне И и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 43.9. Зона реакционного назначения Р

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	-5.1 Спорт	-3.1 Коммунальное обслуживание

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

2) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м..

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

4) Максимальный процент застройки – 60%.

5) Предельное количество этажей – три, включая мансардные этажи.

6) Коэффициент плотности застройки – 0,8.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 43.10. Зона специального назначения, связанная с захоронениями Сп 1

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
- 3.7 Религиозное использование - 12.1 Ритуальная деятельность	- 4.4 Магазины	- 3.1 Коммунальное обслуживание - 3.3. Бытовое обслуживание (похоронные бюро, мастерские)

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размер земельного участка для кладбища не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.

2) Предельные размеры земельных участков:

а) для кладбищ традиционного захоронения – из расчёта 0,16 га на 1 тыс.чел;

б) для кладбищ урновых захоронений – из расчёта 0,02 га на 1 тыс.чел.

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

- 3) Минимальные отступы до красной линии:
- а) от границы кладбища - 10 метров;
  - б) от крематория – 15 метров.
- 4) Минимальные расстояния от мест погребения и до границ участков или зданий учреждений и предприятий обслуживания:

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, м			
	до красной линии		до стен жилых зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
	в городских округах и городских поселениях	в сельских поселениях		
Кладбища традиционного захоронения площадью, га:				
менее 20	6	6	300	500
от 20 до 40	6	6	300	500
Крематории:				
без подготовительных и обрядовых процессов с одной однокамерной печью	6	6	500	500
при количестве печей более одной	6	6	1000	1000
Закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, кладбища для погребения после кремации	6	6	50	50

- 5) Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии со СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция).
- 6) Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимость от ширины зоны:
- до 300 м – 60%;
  - до 1000 м – 50%;
  - 1000-3000 м – 40%;
  - более 3000 м – 20%.
- 7) Предельное количество этажей или предельная высота зданий не устанавливается.
- 8) Максимальный процент застройки 50%.

**Для объектов религиозного использования:**

- 1) Минимальная площадь земельного участка для размещения объекта религиозного использования – 200 м<sup>2</sup>;  
Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта религиозного использования – 4000 м<sup>2</sup>;
- 2) Максимальная высота зданий – 20 метров в коньке кровли.
- 3) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м

4) 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.

5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов религиозного обслуживания – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сп1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### **Статья 43.11. Зона автомобильного транспорта (ТА)**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
– 7.2 Автомобильный транспорт	4.4 Магазины	- 3.1 Коммунальное обслуживание 4.9.1. Объекты придорожного сервиса

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ТА и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### **Статья 43.12. Зона железнодорожного транспорта (ТЖ)**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
– 7.1 Железнодорожный транспорт	4.4 Магазины	3.1 Коммунальное обслуживание 4.9.1 Объекты придорожного сервиса

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства, находящихся в зоне ТЖ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

**ГЛАВА 12. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вне границ населенных пунктов.**

**Статья 44.1 Зона сельскохозяйственного использования СХ1**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
- 1.0 Сельскохозяйственное использование (с кодами видов разрешенного использования 1.1 -1.18)	Не установлены	- 3.1 Коммунальное обслуживание - 7.2 Автомобильный транспорт

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не ограничиваются.
2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не ограничивается.
3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, в том числе хозяйственными строениями, гаражами, теплицами и другими вспомогательными строениями.
4. Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.
5. Минимальные отступы

отступ линий регулирования (линий застройки) объектов сельскохозяйственного использования 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 земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 3 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной

безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ).

отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;

отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;

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

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

отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 44.2 Зона садоводства (существующие СНТ) СХ2

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства\*:

Основные виды разрешённого использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды использования
- 13.2 Ведение садоводства - 13.3 Ведение дачного хозяйства	Не установлены	- 3.1 Коммунальное обслуживание - 7.2 Автомобильный транспорт

\*) на землях сельскохозяйственного назначения, не являющихся сельскохозяйственными угодьями

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальные размеры земельных участков:

для ведения садоводства – 0,06 га;

для ведения дачного хозяйства – 0,06 га;

2) Максимальные размеры земельных участков:

для ведения садоводства, для ведения дачного хозяйства - 0, 2 га;

3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, в том числе хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями.

4) Максимальный коэффициент плотности застройки – 0,8.

5) Минимальная высота садовых и дачных домов и иных объектов – 5 метров в коньке кровли.

6) Максимальная высота:

садовых и дачных домов – 10 метров в коньке кровли;

хозяйственных построек, в том числе гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других



- вспомогательных строений – 5 м в коньке крыши.
- 7) Размещение хозяйственных построек, в том числе индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территорией публичных пространств.
- 8) Минимальные отступы в зонах садовой и дачной застройки:
- отступ линий регулирования (линий застройки) садовых и дачных 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 земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 3 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).
- отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
- отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
- отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
- отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
- отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СХ2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 44.3 Зона производственного использования П 1

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования	
- 6.2 Тяжелая промышленность -6.6 Строительная промышленность - 6.9 Склады	- 4.4 Магазины - 4.6 Общественное питание	- 3.1 Коммунальное обслуживание	

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого

строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не ограничиваются.
- 2) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м, до зданий пожарных депо – 10 метров.
- 3) В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.
- 4) Максимальный процент застройки – 60%.
- 5) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений, строений не ограничивается.
- 6) Коэффициент плотности застройки – 0,8.
- 7) В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных или планируемых к размещению в производственных зонах, в том числе объектов общественно-деловой застройки, должно осуществляться с учетом обеспечения санитарных разрывов и (или) санитарно-защитных зон от территории данных объектов до территории жилой застройки, иных территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания в зависимости от класса опасности.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П 1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

#### **Статья 44.4 Зона автомобильного транспорта (ТА)**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
- 7.2 Автомобильный транспорт	4.4 Магазины	- 3.1 Коммунальное обслуживание 4.9.1. Объекты придорожного сервиса

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ТА и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 44.5. Зона железнодорожного транспорта (ТЖ)

2. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
– 7.1 Железнодорожный транспорт	4.4 Магазины	3.1 Коммунальное обслуживание 4.9.1 Объекты придорожного сервиса

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ТЖ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### Статья 44.6. Зона специального назначения, связанная с захоронениями Сп 1

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
– 3.7 Религиозное использование – 12.1 Ритуальная деятельность	– 4.4 Магазины	– 3.1 Коммунальное обслуживание – 3.3. Бытовое обслуживание (похоронные бюро, мастерские)

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Размер земельного участка для кладбища не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.
- 2) Предельные размеры земельных участков:
  - а) для кладбищ традиционного захоронения – из расчёта 0,16 га на 1 тыс.чел;
  - б) для кладбищ урновых захоронений – из расчёта 0,02 га на 1 тыс.чел.
- 3) Минимальные отступы до красной линии:
  - а) от границы кладбища - 10 метров;
  - б) от крематория – 15 метров.
- 4) Минимальные расстояния от мест погребения и до границ участков или зданий учреждений и предприятий обслуживания:

Здания (земельные участки) учреждений и предприятий	Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, м
---	---

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

обслуживания	до красной линии		до стен жилых зданий	до зданий общеобразовательных школ, дошкольных образовательных и лечебных учреждений
	в городских округах и городских поселениях	в сельских поселениях		
Кладбища традиционного захоронения площадью, га:				
менее 20	6	6	300	500
от 20 до 40	6	6	300	500
Крематории:				
без подготовительных и обрядовых процессов с одной однокамерной печью	6	6	500	500
при количестве печей более одной	6	6	1000	1000
Закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, кладбища для погребения после кремации	6	6	50	50

- 5) Санитарно-защитные зоны устанавливаются в соответствии со СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция).
- 6) Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны:
  - до 300 м – 60%;
  - до 1000 м – 50%;
  - 1000-3000 м – 40%;
  - более 3000 м – 20%.
- 7) Предельное количество этажей или предельная высота зданий не устанавливается.
- 8) Максимальный процент застройки 50%.

**Для объектов религиозного использования:**

- 1) Минимальная площадь земельного участка для размещения объекта религиозного использования – 200 м<sup>2</sup>;  
Максимальная площадь земельного участка для размещения объекта религиозного использования – 4000 м<sup>2</sup>;
- 2) Максимальная высота зданий – 20 метров в коньке кровли.
- 3) Минимальный отступ от красных линий до линий регулирования застройки (до линий застройки) – 5 м
- 4) 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.
- 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка для размещения объектов религиозного обслуживания – 80%, в том числе с хозяйственными строениями, гаражами и другими вспомогательными строениями.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Сп1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

#### **Статья 44.7. Зона специального назначения, связанная с государственными объектами СП 2**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды использования
– 8.0 Обеспечение обороны и безопасности – 8.1 Обеспечение вооружённых сил	– 4.4 Магазины – 4.6 Общественное питание	- 3.1 Коммунальное обслуживание

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СН и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 45-61 настоящих Правил.

### **ГЛАВА 13. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства**

#### **Статья 45. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального

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

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

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

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

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

#### **Статья 46. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос**

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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования, запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

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

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

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

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

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

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

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

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

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных,

поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

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

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

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

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

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

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

#### **Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон, в том числе на территории санитарных разрывов и зон воздействия авиационного шума**

1. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона.

2. Организация санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. Для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению



неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса опасности - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса опасности - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса опасности - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса опасности - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса опасности - 50 м.

4. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

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

7. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

8. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 4-7 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

9. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны:

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

#### **Статья 48. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории особо охраняемых природных территорий**

1. Режим использования территории Беломорского государственного природного биологического заказника регионального значения установлен Положением о Беломорском государственном природном биологическом заказнике регионального значения Постановлением администрации (утв. Постановлением администрации Архангельской области от 11 декабря 2006 г. № 49-па в ред. постановлений Администрации Архангельской области от 25 июня 2007 № 119-па, от 17 марта 2009 № 74-па/10, постановления Правительства Архангельской области от 11 мая 2010 № 140-п).

2. На территории заказника запрещается любая деятельность, если она противоречит целям создания заказника или причиняет вред природным комплексам и компонентам, в том числе:

- рубки лесных насаждений (кроме рубок ухода и выборочных санитарных рубок);
- применение ядохимикатов, минеральных удобрений, химических средств защиты растений и стимуляторов роста в лесах, болотах, водно-болотных угодьях, а также в пределах береговой линии водных объектов;
- выжигание растительности;
- охота на все виды зверей и птиц, разорение гнезд, нор, дупел, плотин и других убежищ, сбор яиц;
- натаска и нагонка охотничьих собак;
- пристрелка охотничьего оружия;
- хранение минеральных удобрений россыпью под открытым небом.

3. На территории заказника разрешаются:

- организация туризма по согласованию с агентством природных ресурсов и экологии Архангельской области;
- размещение хозяйственно-производственных объектов заказника;
- любительское и спортивное рыболовство в соответствии с действующим законодательством;
- традиционные виды деятельности (сенокосение, выпас скота, сбор грибов и ягод);
- регулирование численности объектов животного мира по согласованию со специально уполномоченными государственными органами.

4. Режим использования территории Двинского государственного природного биологического заказника регионального значения установлен Постановлением Главы администрации Архангельской области от 12 ноября 2004 г. № 183 .

5. На территории заказника запрещается любая деятельность, если она противоречит целям создания заказника или причиняет вред природным комплексам и компонентам, в том числе:

- охота на все виды зверей и птиц, разорение гнезд, нор, дупел, плотин и других убежищ, сбор яиц;

- нахождение с оружием, орудиями лова и собаками; натаска и нагонка охотничьих собак;
- пристрелка охотничьего оружия;
- применение ядохимикатов, минеральных удобрений, химических средств защиты растений и стимуляторов роста;
- рубки главного пользования, геологоразведочные работы, строительство зданий, сооружений, трубопроводов, линий электропередач и прочих коммуникаций без согласования с Архангельскоблсоюзуправлением.

**Статья 49. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в полосах воздушных подходов на удалении 30 км, а вне полос воздушных подходов – до 15 км от контрольной точки аэродрома**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты устанавливаются Постановлением Правительства РФ от 11 марта 2010 г. № 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".

2. В пределах указанной территории запрещается размещение объектов выбросов (размещения) отходов, животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

**Статья 50. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на приаэродромной территории**

1. Приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории, определяется по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов – окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома.

2. Устанавливается в соответствии с требованиями Воздушного кодекса Российской Федерации от 19 марта 1997 года № 60-ФЗ и Постановления Правительства РФ от 11 марта 2010 года № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации».

3. В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома.

4. О согласовании строительства на приаэродромных территориях гражданских аэродромов см. письмо Росавиации от 30 июня 2014 г. № АН1.04-2214.

**Статья 51. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории рыбоохранных зон**

1. В целях сохранения условий для воспроизводства водных биоресурсов в соответствии с Федеральным законом от 20 декабря 2004 № 166-ФЗ «О рыболовстве и

сохранении водных биологических ресурсов» устанавливаются рыбоохранные зоны, на территориях которых вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности.

2. Порядок установления рыбоохранных зон и их размеры определяются Постановлением Правительства РФ от 6 октября 2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон», ограничения осуществления хозяйственной и иной деятельности и особенности введения таких ограничений в рыбоохранных зонах определяются Правительством Российской Федерации.

3. На основании Приказа от 20 ноября 2010 г. № 943 «Об установлении рыбоохранных зон морей, берега которых полностью или частично принадлежат Российской Федерации, и водных объектов рыбохозяйственного назначения республики Адыгея, Амурской и Архангельской областей» Федерального Агентства по рыболовству на водном объекте р. Северная Двина устанавливается рыбоохранная зона с шириной 200 метров.

#### **Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства**

1. В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

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:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) 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;

в) 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;

г) размещать свалки;

д) 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).

2. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) 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);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, 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;

е) 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);

ж) 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);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

4. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

5. Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, заинтересованные лица обращаются с письменным заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.

Сетевая организация в течение 2 дней с даты поступления заявления рассматривает его и принимает решение о согласовании (отказе в согласовании) осуществления соответствующих действий.

Письменное решение о согласовании (отказе в согласовании) осуществления действий, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, вручается заявителю, либо направляется ему почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Заявитель также информируется сетевой организацией о принятом решении с использованием факсимильных или электронных средств связи в случае, если в заявлении указано на необходимость такого информирования.

Отказ в согласовании действий, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, допускается, если осуществление соответствующих действий нарушает требования, установленные нормативными правовыми актами, и может повлечь нарушение функционирования соответствующих объектов электросетевого хозяйства. Отказ должен быть мотивированным и содержать ссылки на положения нормативных правовых актов, которые будут нарушены вследствие производства заявителем соответствующих работ (осуществления соответствующих действий).

Лица, получившие решение о согласовании осуществления действий в охранных зонах, обязаны осуществлять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность объектов электросетевого хозяйства.

Письменное решение о согласовании производства взрывных работ в охранных зонах выдается только после представления лицами, производящими эти работы, оформленной в установленном порядке технической документации (проекты, паспорта и т.п.), предусмотренной правилами безопасности при взрывных работах, установленными нормативными правовыми актами.

При получении письменного решения о согласовании строительства, капитального ремонта и реконструкции зданий и сооружений одновременно с указанным заявлением сетевой организации направляется проектная документация, разработанная применительно к соответствующим объектам. В случае если разработка такой документации в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не является обязательной, одновременно с таким заявлением представляются сведения о параметрах объекта, который планируется построить (изменении его параметров при реконструкции), а также о сроках и объемах работ по строительству, реконструкции и ремонту. Требовать от лиц, заинтересованных в осуществлении строительства, реконструкции и ремонта зданий и сооружений, иные документы и сведения не допускается.

Отказ сетевых организаций в выдаче письменного решения о согласовании осуществления в охранных зонах действий, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, может быть обжалован в суде.

При обнаружении федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим технический контроль и надзор в электроэнергетике, фактов осуществления в границах охранных зон действий, запрещенных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, или действий, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, без получения письменного решения о согласовании сетевой организации, уполномоченные должностные лица указанного органа составляют протоколы о соответствующих административных правонарушениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При обнаружении сетевыми организациями и иными лицами фактов осуществления в границах охранных зон действий, запрещенных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, или действий, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, без получения письменного решения о согласовании сетевой организации, указанные лица направляют заявление о наличии таких фактов в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление технического контроля и надзора в электроэнергетике, а также вправе в соответствии с законодательством Российской Федерации обратиться в суд и (или) органы исполнительной власти, уполномоченные на рассмотрение дел о соответствующих правонарушениях.

6. При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

7. На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше и проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

8. Лица, производящие земляные работы, при обнаружении кабеля, не указанного в технической документации на производство работ, обязаны немедленно прекратить эти работы, принять меры к обеспечению сохранности кабеля и в течение суток сообщить об этом сетевой организации, владеющей на праве собственности (ином законном основании) указанной кабельной линией, либо органу исполнительной власти, уполномоченному на осуществление технического контроля и надзора в электроэнергетике.

9. Охранные зоны устанавливаются:

а) 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 отклоненном их положении на следующем расстоянии:

Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/-400	30
750,+/-750	40
1150	55

б) 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 в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) 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;

г) 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 неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи;

д) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте "а", применительно к высшему классу напряжения подстанции.



**Статья 53. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории запретных зон и запретных районов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории запретных зон и запретных районов установлены Постановлением Правительства РФ от 17 февраля 2000 года № 135 «Об утверждении Положения об установлении запретных зон и запретных районов при арсеналах, базах и складах Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов».

**Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон трубопроводного транспорта (за исключением водоводов)**

1. Охранная зона объектов магистральных трубопроводов устанавливается в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации и предотвращения несчастных случаев на магистральных трубопроводах (далее трубопроводах), транспортирующих природный газ.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Заместителя Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 г. № 9.

3. Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

- вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

- вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;

вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;

- вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

4. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

5. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.

6. Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

а) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ.

В аварийных ситуациях разрешается подъезд к трубопроводу и сооружениям на нем по маршруту, обеспечивающему доставку техники и материалов для устранения аварий с последующим оформлением и оплатой нанесенных убытков землевладельцам.

Если трубопроводы проходят по территории запретных зон и специальных объектов, то соответствующие организации должны выдавать работникам, обслуживающим эти

трубопроводы, пропуска для проведения осмотров и ремонтных работ в любое время суток;

б) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

в) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

В случае необходимости предприятия трубопроводного транспорта могут осуществлять в процессе текущего содержания трубопроводов рубку леса в их охранных зонах с оформлением лесорубочных билетов на общих основаниях. Полученная при этом древесина используется указанными предприятиями.

7. Любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении "Разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода" от предприятия трубопроводного транспорта.

Разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие трубопроводы.

8. Полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта о их начале.

9. На орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта.

## **Статья 55. Ограничения использования зон размещения водоводов**

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

Ширину санитарно - защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

а) при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно - защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка

магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

**Статья 56. 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 на территории охранных зон железных дорог**

1. В целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта вдоль железнодорожных путей устанавливаются охранные зоны железных дорог.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог устанавливаются на основании Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 12 октября 2006 года № 611.

3. В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

1) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

2) распашка земель;

3) выпас скота;

4) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

**Статья 58. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

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

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

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 законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила застройки Поселения.

4. ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно - защитной полосой.

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

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

1) Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территории

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

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

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

а) для водотоков:

вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

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

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

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

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

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

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

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

от водонапорных башен - не менее 10 м;

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

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

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

6. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО подземных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного

назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

7. Мероприятия на территории первого пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02:

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 по второму и третьему поясам ЗСО

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, донноуглубительные, 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.

б) 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.

#### **Статья 59. 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 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления, подтопления**

В соответствии со статьей 67.1 Водного кодекса РФ размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

#### **Статья 61. Ограничения оборотоспособности земельных участков**

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

- 1) государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 Земельного кодекса);
- 2) зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы (за исключением случаев, установленных федеральными законами);
- 3) зданиями, сооружениями, в которых размещены военные суды;



Архангельская область  
Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района

- 4) объектами организаций федеральной службы безопасности;
- 5) объектами организаций органов государственной охраны;
- 6) объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- 7) объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- 8) объектами учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний;
- 9) воинскими и гражданскими захоронениями;
- 10) инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

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

- 1) в пределах особо охраняемых природных территорий, не указанные в пункте 4 настоящей статьи;
- 2) из состава земель лесного фонда;
- 3) в пределах которых расположены водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- 4) занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками;
- 5) предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд и не указанные в пункте 4 настоящей статьи;
- 6) не указанные в пункте 4 настоящей статьи в границах закрытых административно-территориальных образований;
- 7) предназначенные для строительства, реконструкции и (или) эксплуатации (далее также - размещение) объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, воздушного транспорта, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, а также автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения или местного значения;
- 8) занятые объектами космической инфраструктуры;
- 9) расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- 10) предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- 11) загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли;
- 12) расположенные в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд;
- 13) в первом и втором поясах зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

6. Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 27 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Образование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения регулируется Земельным кодексом и Федеральным законом от 27 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

7. Пункт 6 настоящей статьи не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные, дачные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства,

Архангельская область  
*Правила землепользования и застройки МО «Приморское»  
Приморского муниципального района*

гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

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