ООО «Геодезия и Межевание»

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

Заказчик: Администрация городского поселения Мезенское

Мезенского муниципального района Архангельской области

Муниципальный контракт: № 1 от 22.01.2013 г.

Инвентарный номер ГиМ – 2013/2

**Правила землепользования и застройки**

муниципального образования

**«Мезенское»**

муниципального образования

«Мезенский МР»

 Архангельской области

Нормативно-правовой акт

Генеральный директор

ООО «Геодезия и Межевание» И. П. Губочкин

Руководитель темы,

Главный архитектор проекта В. В. Богородицкий

Ярославль 2013 г.

**содержание**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Введение**  |  |
|  | **ЧАСТЬ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | 4 |
|  | **Глава 1. Общие положения** | 5 |
|  | **Статья 1.** Назначение и содержание Правил землепользования и застройки МО «Мезенское» | 5 |
|  | **Статья 2.** Основные понятия, используемые в настоящих Правилах | 7 |
|  | **Статья 3.** Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройке | 11 |
|  | **Статья 4.** Комиссия по землепользованию и застройке | 11 |
|  | **Статья 5.** Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки | 12 |
|  | **Глава 2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки** | 13 |
|  | **Статья 6.** Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Мезенское» | 13 |
|  | **Глава 3. Регулирование землепользования на территории МО «Мезенское»** | 15 |
|  | **Статья 7.** Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства | 15 |
|  | **Статья 8.** Резервирование земельных участков для муниципальных нужд МО «Мезенское» | 16 |
|  | **Статья 9.** Основания для изъятия земель для муниципальных нужд МО «Мезенское»  | 16 |
|  | **Статья 10.** Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд | 17 |
|  | **Статья 11.** Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) | 17 |
|  | **Глава 4. Планировка территории** | 20 |
|  | **Статья 12.** Общие положения о планировке территории | 20 |
|  | **Статья 13.** Подготовка документации по планировке территории | 22 |
|  | **Глава 5. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | 24 |
|  | **Статья 14.** Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 25 |
|  | **Статья 15.** Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства  | 25 |
|  | **Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** | 26 |
|  | **Статья 16.** Проектная документация | 26 |
|  | **Статья 17.** Разрешение на строительство  | 27 |
|  | **Статья 18.** Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию | 27 |
|  | **Статья 19.** Строительный контроль и государственный строительный надзор  | 28 |
|  | **Глава 7. Муниципальный земельный контроль**  | 28 |
|  | **Статья 20.** Муниципальный земельный контроль  | 28 |
|  | **Статья 21.** Права и обязанности должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль  | 29 |
|  | **Глава 8. Заключительные положения** | 31 |
|  | **Статья 22.** Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки  | 31 |
|  | **Статья 23.** Ответственность за нарушение настоящих правил  | 33 |
|  |  |  |
|  | **ЧАСТЬ 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** | 33 |
|  | **Статья 24.** Карты градостроительного зонирования МО «Мезенское» и г. Мезень  | 33 |
|  | **Статья 25.** Порядок установления территориальных зон | 33 |
|  | **Статья 26.** Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования  | 34 |
|  |  |  |
|  | **ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**  | 38 |
|  | **Статья 27.** Порядок применения градостроительных регламентов | 38 |
|  | **Статья 28.** Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства | 39 |
|  | **Статья 29.** Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | 40 |
|  | **Статья 30.** Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования | 50 |
|  | **Статья 31.** Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента застройки. Иные параметры  | 52 |
|  | **Статья 32.** Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков | 54 |
|  | **Статья 33.** Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения | 55 |
|  | **Статья 34.** Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос  | 57 |
|  | **Статья 35.** Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон | 58 |

**Приложения:**

**Приложение 1**

Техническое задание на разработку проекта Генерального плана и Правил землепользования, и застройки муниципального образования «Мезенское» МО «Мезенский муниципальный район» Архангельской области (Приложение № 1 к муниципальному контракту № 1 от 22.01.2013 г.)

**Карта градостроительного зонирования МО «Мезенское»**

 **М 1:50 000**

**Карта градостроительного зонирования г. Мезень**

**М 1:10000**

**Введение**

Правила землепользования и застройки МО «Мезенское» МО «Мезенский МР» (далее – Правила), разработаны в 2013 г. ООО «Геодезия и межевание» (150002 Россия, г. Ярославль, Комсомольская пл., д. 7) на основании муниципального контракта от 22.01.2013г. с Администрацией муниципального образования «Мезенское» МО «Мезенский муниципальный район» Архангельской области.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Мезенское» МО «Мезенский муниципальный район» Архангельской области (далее – Правила) являются нормативно-правовым актом МО «Мезенское» (далее также - МО «Мезенское»), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области и МО «Мезенское».

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана МО «Мезенское».

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории МО «Мезенское» – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

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

Все материалы, кроме того, выполнены в электронном виде.

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

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

# ЧАСТЬ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## **ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1.** **Назначение и содержание Правил землепользования и застройки МО «Мезенское»**

1. Правила землепользования и застройки МО «Мезенское» определят компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц сельского поселения в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории городского поселения, порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным Кодексами Российской Федерации вводят в МО «Мезенское» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.
3. Целями Правил являются:
* создание условий для устойчивого развития территории МО «Мезенское», сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;
* создание условий для планировки территории МО «Мезенское»;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.
1. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:
* подготовка документации по планировке территории;
* внесение изменений в настоящие Правила;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* разработка, согласование и утверждение проектной документации;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;
* контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
* обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
* внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**20) Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**21) 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.

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

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

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

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

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

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

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

**29) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 3. К полномочиям Администрации МО «Мезенское» (далее – Администрация МО, Администрация) в области землепользования и застройки относятся:

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

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

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

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

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

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

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

4. Продолжительность публичных слушаний:

1. при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
2. при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения МО «Мезенское» – от одного до трех месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
3. при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырех месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

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

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

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

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

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

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

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

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

**ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ МО «МЕЗЕНСКОЕ»**

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

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

 2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

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

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

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

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

6. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

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

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

**Статья 8. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд МО «Мезенское»**

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

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определённых Генеральным планом МО «Мезенское», а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

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

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

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

**Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд МО «Мезенское»**

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

1. выполнением международных обязательств Российской Федерации;
2. размещением следующих объектов муниципального значения МО «Мезенское» при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
	* объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
	* автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах МО «Мезенское»;
3. иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности МО «Мезенское», в случаях, установленных законами Архангельской области.
	1. Установление порядка изъятия [земельных участков](#sub_55), в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

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

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

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

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

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

5. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета МО «Мезенское».

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

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

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ГЛАВА 4. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИЙ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

* характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
* красные линии;
* линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
* границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
* границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
* и другие.
1. Запрещается преобразование застроенных территорий и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу настоящих Правил, кроме объектов, строительство которых согласовано Собранием депутатов МО «Мезенское».
2. Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

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

1. Подготовка документации по планировке территории МО «Мезенское» осуществляется на основании Генерального плана МО «Мезенское», настоящих Правил, требований технических и градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.
2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления МО «Мезенское», а также на основании предложений физических и юридических лиц.
3. Основанием для разработки документации по планировке являются:
* решение о подготовке данной документации, принимаемое Администрацией МО «Мезенское»;
* заказ на подготовку данной документации;
* задание на разработку документации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ГЛАВА 6. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.**

**Статья 16. Проектная документация**

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

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

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

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

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

**Статья 17. Разрешение на строительство**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ГЛАВА 7. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ**

**Статья 20. Муниципальный земельный контроль**

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

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

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Муниципальные инспекторы, осуществляющие муниципальный земельный контроль обязаны:

1) соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Архангельской области;

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

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

**ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

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

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

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

1. несоответствие Правил Генеральному плану МО «Мезенское», возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ЧАСТЬ 2. КартЫ градостроительного зонирования.**

**Статья 24. Карты градостроительного зонирования МО «Мезенское» и г. Мезень**

Карты градостроительного зонирования МО «Мезенское» и г. Мезень выполнены на основании Генерального плана МО «Мезенское» на всю территорию поселения и территорию г. Мезень.

На Картах градостроительного зонирования показаны территориальные зоны и все типы ограничений использования территорий: нормативные санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны с регламентированным посещением территории.

**Статья 25. Порядок установления территориальных зон**

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

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

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

На карте градостроительного зонирования МО «Мезенское» выделены следующие территориальные зоны:

* **зона сельскохозяйственного использования (Сх);**
* **зона градостроительного использования ;**
* **зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т);**
* **зона рекреационного назначения (Р)**
* **зона специального назначения (Сп);**

2. Виды и состав территориальных зон на карте градостроительного зонирования территории МО «Мезенское» соответствуют по целевому назначению категориям земель в составе земель в Российской Федерации (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7).

3. Параметры (площади) территориальных зон на карте градостроительного зонирования территории МО «Мезенское» приводятся в таблице 26/1.

**Параметры (площади) территориальных зон на карте градостроительного зонирования территории МО «Мезенское»**

Таблица № 26/1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№№ ПП** | **Виды территориальных зон** | **Площадь, га** | **Процент, %** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Зона сельскохозяйственного использования (Сх) | **9 003,36** | 8,52 |
| 2. | Зона градостроительного использования | **580,48** | 0,55 |
| 3. | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т) | **32,16** | 0,03 |
| 4. | Зона рекреационного назначения (Р) | **96 084** | 90,90 |
| 5. | Зона специального назначения (Сп) | **-** | - |
| **6.** | **Итого земель в административных границах** | **105 700** | **100,00** |

**Примечания:**

**Примечание 1**: Территориальные зоны по центру МО «Мезенское» – г. Мезень представлены на отдельной **карте градостроительного зонирования территории г. Мезень.**

**Примечание 2:** Территории сельских населенных пунктов: д. Бор и д. Семжа представлены единой территориальной зоной **индивидуальной усадебной жилой застройки (Ж-1).**

**Примечание 3:** Территории сельских населенных пунктов: д. Заакакурье, д. Заозерье и д. Лампожня представлены единой территориальной зоной **смешанной застройки индивидуальными и квартирными жилыми домами с участками (Ж-2).**

**Примечание 4:** Действие градостроительного регламента **не распространяется** на земельные участки:

* в границах объектов культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых

**Примечание 5**: Градостроительные регламенты **не устанавливаются** для:

* земель лесного фонда;
* земель покрытых поверхностными водами;
* земель запаса;
* земель особо охраняемых природных территорий;
* сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

4. Виды и состав территориальных зон в границах населенного пункта – г. Мезень обозначены на карте градостроительного зонирования г. Мезень:

|  |
| --- |
| * **Общественно-деловые, коммерческие зоны и специальные обслуживающие зоны (Ц/ЦС),**
 |
| * Зоны обслуживания и деловой активности центра и местного значения (Ц)
 |
| * Специальные обслуживающие и деловые зоны (ЦС),
* Зоны образовательных учреждений (ЦС-1)
* Зоны учреждений здравоохранения (ЦС-2)
* Зоны учреждений культуры (ЦС-3)
* Зоны объектов физкультуры и спорта (ЦС-4)
 |
| * **Жилые зоны (Ж)**
 |
| * зона индивидуальной усадебной жилой застройки (Ж-1)
 |
| * зона малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2)
 |
| * **Производственные и коммунальные зоны (ПК)**
 |
| * **Зоны транспортной инфраструктуры (Т)**
* Зоны автомобильного транспорта (ТР-1)
* Зоны воздушного транспорта (ТР-2)
* Зоны водного транспорта (ТР-3)
 |
| * **Зоны специального назначения (С)**
 |
| * зона кладбищ (С-1)
 |
| * **Рекреационно-ландшафтные зоны (Р\РЛ)**
 |
| * Зоны скверов, парков (Р)
 |
| * Природно-ландшафтные зоны (РЛ)
 |
| * **Зоны водных объектов: реки, ручьи, озера, пруды (В)**
 |
| * **Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**
 |
| * **Зоны резервных территорий (РЗ)**
 |

**ЧАСТЬ 3. Градостроительные регламенты**

**Статья 27. Порядок применения градостроительных регламентов**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

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

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

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

4. **Основные и вспомогательные виды** разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления МО «Мезенское», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учётом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

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

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

**Статья 29. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. **Основные и условно разрешенные виды использования** земельных участков и объектов капитального строительства для различных территориальных зон представлены в таблице 29/1 настоящих Правил.
2. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных, и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.
3. **Условно разрешенные** виды использования могут быть допущены:
* в жилых зонах при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений;
* в общественно-деловых, производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур могут быть допущены к применению на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль специализированной зоны.
1. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию всех видов разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.), а также объекты, технологически связанные с назначением всех видов разрешенного использования считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, санитарным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.
2. Размещение учреждений торговли в производственных зонах, зоне транспортной и инженерной инфраструктур должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.
3. Любые виды разрешенного использования в рекреационных зонах могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования или (по согласованию) в границах населенного пункта.

**Таблица 29/1**

**Основные (Р) и условно разрешенные (У) виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ ПП | Виды использования земельных участков | Жилые зоны | Общественно-деловые и специальные обслуживающие и деловые зоны | Производственные и коммунальные зоны | Зоны сельскохозяйственного назначения | Зоны транспортной инфраструктуры | Зоны специального назначения | Природно-рекреационные зоны |
|  |  | Зона индивидуальной усадебной жилой застройки | Зона малоэтажной смешанной застройки индивидуальными и квартирными ж.д. с участками | Общественно-деловые и коммерческие зоны | Зона образовательных учреждений | Зона учреждений здравоохранения | Зона производственно-коммунальных объектов III-Vкл. вред. | Зоны сельскохозяйственного назначения | Зона автомобильного транспорта | Зона кладбищ | Природно-рекреационные зоны |
|  |  | **Ж-1** | **Ж-2** | **Ц** | **ЦС-1** | **ЦС-2** | **ПК** | **СХ** | **ТР** | **С** | **Р/РЛ** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| **1** | **Жилые дома** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1 | Многоквартирные жилые дома малой этажности (1-2 этажа) | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2 | Индивидуальные усадебные жилые дома | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.3 | Социальные жилые дома (дома для пожилых людей и инвалидов квартирного типа) |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 1.4 | Дачные дома | **Р** | **У** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **2** | **Гостиницы, мотели** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| **3** | **Общежития** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| **4** | **Образование** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |  |
| 4.2 | Образовательные учреждения (школы) | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |
| 4.3 | Учреждения дополнительного образования | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |
| **5** | **Здравоохранение и социальная защита** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.1 | Лечебно-профилактические учреждения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.1.1 | Больничные учреждения |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 5.1.2 | Амбулаторно-поликлинические учреждения, в том числе ФАП | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 5.1.3 | Учреждения скорой медицинской помощи и переливания крови |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 5.1.4 | Учреждения охраны материнства и детства | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 5.2 | Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.3 | Структурные подразделения учреждений здравоохранения | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 5.4 | Аптечные учреждения | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** | **Р** |  |  |  |  |
| 5.5 | Учреждения социальной защиты населения |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| **6** | **Культура и искусство** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.1 | Культурно-досуговые учреждения | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.2 | Библиотечные учреждения | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 6.3 | Музейный учреждения, выставочные залы | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| **7** | **Отдых и развлечения** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.1 | Объекты досуга и развлечений (развлекательные центры и иные объекты досуга и развлечений) | **У** | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  |  |
| 7.2 | Объекты туристической инфраструктуры (туристические базы и дома отдыха, гостевые дома, кемпинги, туристические стоянки) | **У** | **У** | **Р** |  |  |  |  |  |  | **Р** |
| 7.3 | Скверы | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  | **Р** |
| **8** | **Физкультура и спорт** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.1 | Спортивные сооружения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8.1.1 | Крытые спортивные сооружения |  | **У** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  | **У** |
| 8.1.2 | Плоскостные спортивные сооружения (поля, площадки, спортивные ядра) | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |  |  |  | **У** |
| **9** | **Отправление культа – культовые объекты** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |  |  | **Р** |  |
| **10** | **Государственное, муниципальное управление, наука, предпринимательская и общественная деятельность** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10.1 | Объекты органов государственной власти, местного и общественного самоуправления, их филиалы и структурные подразделения | **У** | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |
| 10.2 | Объекты учреждений науки |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 10.3 | Бизнес-центры |  |  | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 10.4 | Офисы и представительства |  | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 10.510.5.110.5.210.5.3 | Объекты торговли:общей площадью менее 150 кв. мобщей площадью 150 -500 кв.мбез ограничения площади | **Р** | **Р****Р** | **Р****Р****Р** |  |  | **Р****Р****Р** |  |  |  | **Р** |
| 10.610.6.110.6.2 | Объекты общественного питания бытового обслуживания:общей площадью менее 300 кв. мбез ограничения площади | **Р** | **Р****Р** | **Р****Р** |  |  | **Р****Р** |  |  |  | **Р** |
| **11** | **Жилищно-коммунальное хозяйство** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11.111.1.111.1.2 | Жилищно-эксплуатационные службы:без ремонтных мастерских и гаражейс ремонтными мастерскими и гаражами | **У** | **Р** | **Р** |  |  | **Р****Р** |  |  |  |  |
| 11.2 | Химчистки, прачечные | **У** | **У** |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 11.3 | Ветеринарные поликлиники и станции |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11.3.1 | с содержанием животных |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 11.3.2 | без содержания животных | **У** | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| **12** | **Производственные и коммунально-складские объекты и сооружения** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12.1 | III-V класса по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 12.2 | Объекты малого предпринимательства- малые предприятия и цеха малой мощности по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ (V класса) | **У** | **У** |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| **13** | **Инженерная инфраструктура** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.1 | Котельные | **У** | **У** | **У** |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 13.2 | Распределительные подстанции |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** |  |  |  |
| 13.3 | Трансформаторные подстанции, центральные и индивидуальные тепловые пункты | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |  |
| 13.4 | Водопроводные сооружения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.4.1 | водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины | **У** | **У** | **У** |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 13.4.2 | повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни | **Р** | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 13.5 | Канализационные сооружения |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13.5.1 | локальные канализационные очистные сооружения |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 13.5.2 | канализационные насосные станции | **Р** | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 13.5.3 | локальные очистные сооружения поверхностного стока |  |  |  |  |  | **Р** | **Р** | **Р** |  |  |
| 13.6 | Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи | **У** | **У** | **У** |  |  | **Р** |  |  |  | **Р** |
| 13.7 | АТС, районные узлы связи | **У** | **Р** | **Р** |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 13.8 | Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |
| **14** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 14.1 | Хранение индивидуального легкового транспорта |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 14.1.1 | гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа | **У** | **Р** |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |
| 14.2 | Обслуживание автотранспорта |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 14.2.1 | станции технического обслуживания |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |
| 14.2.2 | АЗС (бензиновые) |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |
| 14.2.3 | АЗС (газовые и многотопливные) |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |
| 14.3 | Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |
| 14.4 | Автостоянки открытого типа |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 14.4.1 | стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 40 машиномест | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |  | **Р** |
| 14.4.2 | стоянки индивидуального легкового автотранспорта без ограничения вместимости |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |
| 14.4.3 | стоянки ведомственного транспорта, такси |  |  | **Р** |  | **Р** | **Р** |  | **Р** |  |  |
| 14.4.4 | стоянки внешнего транспорта |  |  |  |  |  | **Р** |  | **Р** |  |  |
| **15** | **Сельское хозяйство** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15.1 | Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики) |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |
| 15.2 | Растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники) |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |
| 15.3 | Хозяйства с содержанием животных до 50 голов (V класса) | **У** | **У** |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |
| **16** | **Санитарная очистка территории** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 16.1 | Полигоны отходов производства и потребления (твердых бытовых отходов, промышленных и строительных отходов) |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| 16.2 | Мусороперерабатывающие комплексы |  |  |  |  | **Р** |  |  |  |  |  |
| **17** | **Объекты специального назначения** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 17.1 | Кладбище |  |  |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |
| 17.1. | Сельские кладбища (V класса) | **У** | **У** |  |  |  |  |  |  | **Р** |  |
| 17.2 | Объекты инженерной защиты населения от ЧС | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** | **Р** |

**Статья 30. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. **Вспомогательные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.
2. **Вспомогательные** виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:
	* благоустроенные озелененные территории;
	* автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;
	* автостоянки;
	* общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома);
	* хозяйственные площадки для мусоросборников, сушки белья;
	* иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.
3. Для земельных участков **с основными и условно разрешенными видами** использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.
4. Для земельных участков **с основными и условно разрешенными** видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.
5. **Вспомогательные виды** разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для различных территориальных зон представлены таблице 30/1 настоящих Правил.

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

**Таблица 30/1**

| №№ ПП | Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков | Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| **1** | **Жилые дома** |  |
| 1.11.2 | Многоквартирные жилые дома средней этажности (3-4 этажа)Многоквартирные жилые дома малой этажности (1-2 этажа) | * площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
* предприятия первичного обслуживания населения
* офисные помещения, не связанные с массовым посещением
* встроенные в жилые здания гаражи

Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий:* объекты торговли до 500 кв.м общей площади;
* объекты общественного питания и бытового обслуживания до 300 кв.м общей площади;
* библиотеки;
* врачебные кабинеты.
 |
| 1.3 | Индивидуальные жилые дома, дачные дома | * строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности, летние гостевые домики, семейные бани;
* гаражи или стоянки 1-3 места;
* хозяйственные постройки;
* площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
* колодцы, скважины;
* теплицы, оранжереи.
 |
| 1.4 | Социальные жилые дома (дома для пожилых людей и инвалидов квартирного типа) | * площадки: спортивные, хозяйственные, для отдыха;
* врачебные кабинеты.
 |
| **2****3** | **Гостиницы, мотели****Общежития** | * площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
* оборудованные площадки для временных сооружений;
* офисы.
 |
| **7** | **Отдых и развлечения** |  |
| **7.2** | **Объекты туристической инфраструктуры (туристические базы и дома отдыха, гостевые дома, кемпинги, туристические стоянки)** | * летние павильоны;
* объекты торговли менее 500 кв.м общей площади;
* объекты общественного питания и бытового обслуживания без ограничения площади;
* временные сооружения обслуживания, торговли, проката;
* спортивные сооружения и площадки.
 |
| **7.3** | **Скверы**  | * учреждения общественного питания и торговли площадью до 150 кв. м;
* летние павильоны;
* площадки для отдыха, спорта;
* временные сооружения обслуживания, торговли, проката;
* общественные туалеты.

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 10% территории сквера |
| **8** | **Физкультура и спорт** |  |
| 8.18.28.4 | Крытые спортивные сооружения Плоскостные спортивные сооружения (поля, площадки, спортивные ядра) Иные спортивные сооружения | * площадки для временных сооружений торговли, проката спортинвентаря;
* общественные туалеты
 |
| **9** | **Отправление культа -культовые объекты** | * объекты ритуального назначения;
* площадки для отдыха, хозяйственные;
* автостоянки до 40 машино-мест
 |
| **14** | **Транспортная инфраструктура** |  |
| **14.1** | **Хранение индивидуального легкового транспорта** |  |
| 14.1.114.1.2 | Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа Подземные гаражи и стоянки | * мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
 |
| 14.4 | **Автостоянки открытого типа** |  |
| 14.4.214.4.314.1.4 | Стоянки индивидуального легкового автотранспорта без ограничения вместимости Стоянки ведомственного транспорта, такси Стоянки внешнего транспорта | * мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
 |
| **15** | **Сельское хозяйство** |  |
| 15.1 | Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики) | * предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование)
 |
| 15.2 | Растениеводство (пашни, пастбища, луга, сенокосы, многолетние насаждения, теплицы, оранжереи, парники, сельскохозяйственные питомники) |
| **17** | **Объекты специального назначения** |  |
| 17.1 | Кладбище (действующее)  | - хозяйственные постройки;- иные объекты, необходимые для функционирования кладбища |

**Статья 31. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента застройки. Иные параметры**

1. **Предельные параметры** земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков представлены в таблице 31/1 настоящих Правил.

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части размеров земельных участков, отступов зданий от границ участков и коэффициента использования территории**

**Таблица 31/1**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Код зоны** | **Площадь земельного участка (га)** | **Минимальная ширина участка по уличному фронту (м)** | **Минимальный отступ (м)** | **Максимальный коэффициент застройки (%)** | **Максимальная высота строений (м)** |
| **Мин.** | **Макс.** |
| **Ж-1** | 0,04 | 0,20 | 20 | 0,5 от высоты фасада, выходящего на соседний участок | 40 | 10 |
| **Ж-2** | НР | НР | 20 | 0,5 от высоты наиболее высокого здания до фасадов соседнего здания с окнами | 60 | 20 |
| **Ц** | НР | НР | 20 | 0,5 от высоты наиболее высокого здания до соседнего здания | 60 | 25 |
| **ЦС-1****ЦС-2** | НР | НР | 20 | 0,5 от высоты наиболее высокого здания до соседнего здания | 50 | 20 |
| **ПК** | НР | НР | НР | НР | 60 | НР |
| **СХ** | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| **ТР-1** | НР | НР | НР | НР | 60 | НР |
| **Р/РЛ** | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| **С** | НР | НР | НР | НР | НР | НР |

**Примечания к таблице:**

**НР** – не регламентируется

1. **Ширина в красных линиях:**
* магистральных улиц районного значения от 35 до 45 м;
* жилых улиц основных от 20 до 30 м;
* жилых улиц второстепенных и проездов от 15 до 20 м.
1. Не допускается сужение ширины улицы красных линий за нижний предел, установленный для категории улицы.
2. **Минимальные отступы:**
	1. в зонах Ж-1:
* от индивидуальных домов до красных линий улиц не менее 5 м, от красной линии проездов не менее 5 м, расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее 5 м.
* до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям: от домов не менее 3 м, от других построек (бани, гаража и др.) не менее 1м, от стволов высокорослых деревьев не менее 4 м, среднерослых – 2 м, от кустарника – 1м.
	1. в остальных зонах от всех зданий до красных линий магистральных улиц всех типов не менее 5 м.
1. При преобразовании застроенных территорий допускается размещение встроено-пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям.
2. **Благоустройством предусматривается:**
* организация подъездов и подходов с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов;
* разбивка цветников и газонов;
* размещение малых архитектурных форм, элементов городского оборудования (скамьи, урны для мусора, светильники, вазоны для цветов и т.д.).
1. **Автостоянки:**
* все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации. При преобразовании застроенных территорий допускается по согласованию размещение объектов благоустройства и гостевых автостоянок на землях общего пользования, но не более 20 % от расчетного количества;
1. При строительстве новых (в соответствии с проектом) и реконструкции существующих жилых домов высотой более трех этажей балконы и лоджии **подлежат обязательному остеклению.**
2. **Не допускается** установка наружного оборудования (антенн спутниковой связи и т.п.) на главных фасадах зданий и фасадах, просматриваемых с магистральных улиц.
3. Схема планировочной организации земельного участка, архитектурные и объемно-планировочные решения, проект организации строительства, разрабатываемые в составе проектной документации объектов капитального строительства, **подлежат обязательному согласованию** с уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления.
4. **Минимальный** размер площади земельного участка, используемого для размещения индивидуальных гаражей – 18 кв. м; для размещения объектов мелкорозничной торговли – 5 кв. м.

**Статья 32. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков**

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

**Статья 33. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

**Статья 34. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 35. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон**

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

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

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

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

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