Извлечения из Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования «Матигорское» Холмогорского муниципального районаАрхангельской области (центральная часть)

## ГЛАВА 4. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

### Статья 14. Градостроительный регламент

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

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

3. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

4. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 43-50 Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статей 43-50 Правил.

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

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

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/ref=80B116A82E61CB950D0FD81E506DFB8F2D9CE135D3D74C39876155CA45xEJ3I) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

9. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 20 Правил.

10. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

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

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

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

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

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

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

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

### Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

Согласно Классификатору виды разрешённого использования земельных участков имеют следующую структуру:

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

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

1. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 44-51 Правил установлены только те виды основных и условных видов разрешённого использования из Классификатора (код (числовое обозначение) и наименование), которые допустимы в данной территориальной зоне.

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

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

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

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

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

Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 32 Правил.

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Правил.

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

### Статья 16. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

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

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

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

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

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

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

- указанных в статьях 19, 20 Правил;

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

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

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

6. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления Поселения, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и законодательством.

## ГЛАВА 7. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья 32. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части 3 Правил застройки, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в администрацию Поселения.

В заявлении отражается содержание запроса, даются и прилагаются идентификационные сведения и материалы о земельном участке. К заявлению прилагаются обосновывающие материалы.

3 Идентификационные сведения и материалы о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

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

4. Обосновывающие материалы предъявляются в виде технико-экономического обоснования, архитектурной концепции (эскизного проекта) планируемого объекта капитального строительства (намеченного к реконструкции объекта капитального строительства), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) графические материалы, в том числе:

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

схему планировочной организации земельного участка объекта капитального строительства;

схемы функционального зонирования (планов) этажей;

схемы фасадов;

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

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

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

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

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

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 12 настоящих Правил.

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

8. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций, глава Поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций, принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

9. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

10. 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.

# ЧАСТЬ 2. Карта градостроительного зонирования

### Статья 37. Карта градостроительного зонирования муниципального образования

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

Карта градостроительного зонирования Поселения представляют собой чертеж Поселения (может включать также чертежи населенных пунктов в соответствующих масштабах) с отображением границ территории муниципального образования «Матигорское» и населенных пунктов, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

СхОг– зона ведения огородничества;

СхЖ - зона размещения объектов животноводства;

ЭС – зона объектов электросетевого хозяйства;

ПII– зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности;

ПV– зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности;

БО – зона обороны и безопасности;

Р - зона отдыха (рекреации);

СК – зона специального назначения – кладбищ;

СО – зона размещения отходов;

ИНЖ - зоны объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры.

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

4. На картах градостроительного зонирования **населенных пунктов муниципального образования «Матигорское»** масштаба 1: 10000 выделены следующие территориальные зоны:

**Жилые зоны:**

ЖУ - зона усадебной жилой застройки ;

ЖМ - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами;

**Зоны общественно-деловой застройки:**

ШДС - зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений;

ОД - зона делового, общественного и коммерческого назначения;

ОР - зона религиозных объектов,

**Рекреационные зоны:**

Р - зона отдыха (рекреации);

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

СхОг– зона ведения огородничества;

CхУ – зона сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища);

СхЖ – зона размещения объектов животноводства;

**Зоны инженерно-коммунальной инфраструктуры:**

ИНЖ – зоны объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры.

ЭС – зона объектов электросетевого хозяйства;

**Зоны производственной деятельности:**

П V – зона производственно-складских объектов V класса опасности.

**Зоны специального назначения:**

СК – зона кладбищ;

БО – зона обороны и безопасности;

# ЧАСТЬ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 39. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции

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

2. Общие требования, касающиеся предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приведены в статье 12 настоящих Правил

### Статья 41. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах населенных пунктов

1. Основные территориальные зоны и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов указаны в Таблице 2.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, с изменениями от 03.11.2015.

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид**  **территориальной зоны** | | **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | | Наименование | Код | | Наименование | | Код | |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 | | 6 | | 7 |
| ЖУ | Зона усадебной (индивидуальной) жилой застройки | Индивидуальное жилищное строительство | 2.1 | | Обслуживание жилой застройки (учреждения общественного назначения повседневного пользования), в их числе:  - магазины продовольственных и непродовольственных товаров;  - аптеки;  - кафе дневного обслуживания,  - парикмахерские;  - конторы ЖЭК (РЭП);  - отделения связи;  - мастерские по ремонту обуви и бытовой техники. | | 2.7 | | Выращивание плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных, овощных культур.  Содержание и разведение домашнего скота и птицы.  Размещение хозяйственных построек (бань, построек для содержания домашнего скота и птицы, сараев на приусадебном участке).  Размещение гаражей для личного легкового автомототранспорта не более чем на 2 машины на территории приусадебного участка.  Благоустройство территории , в том числе:  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - размещение гостевых парковок (стоянок) учреждений общественного назначения. |
| Приусадебный участок личного подсобного хозяйства | 2.2 | |
| Блокированные малоэтажные дома с приусадебными (приквартирными) участками | 2.3 | |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования:  - детские ясли, детские сады;  - общеобразовательные школы, | 3.5 | |
|  | |  |
| ЖМ | зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | 2.1.1 | - Обслуживание жилой застройки (учреждения общественного назначения повседневного пользования).  - Среднеэтажная жилая застройка | | | 2.7  2.5 | Благоустройство территории, в том числе:  - озеленение территории;  - строительство гостевых парковок (стоянок) для временного хранения легкового автомототранспорта;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок.  Строительство сараев для хранения дров в случае отсутствия централизованного теплоснабжения жилых домов |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования:  - детские ясли, детские сады;  общеобразовательные школы | | 3.5 |
| ШДС | зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений | Детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы | | 3.5 | Не устанавлены | | |  | Благоустройство территории, в том числе озеленение, размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок |
| ОД | Зона общественно-деловой застройки | Размещение объектов общественного назначения периодического и эпизодического пользования, в том числе:  - Общественное использование объектов капитального строительства.  – Предпринимательство. | | 3.0  4.0 | Не установлены | | |  | Благоустройство территории, в том числе:  - озеленение территории;  - размещение гостевых парковок (стоянок) автомобильного транспорта объектов общественного назначения;  - строительство и размещение подсобных и коммунальных сооружений (пожарных водоемов, колодцев и скважин, септиков, трубопроводов, электросетей, водоотводных сооружений);  - размещение детских игровых и спортивных площадок, площадок отдыха, хозяйственных площадок. |
| ОР | Зона религиозных объектов | Религиозное использование | | 3.7 | Не установлены | | |  | - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - благоустройство территории |
| Р | Рекреационные зоны | Отдых (рекреация) | | 5.0 | Не установлены | | |  | - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений;  - размещение объектов некапитального строительства мелкорозничной торговли и общественного питания;  - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение детских игровых и спортивных площадок;  - благоустройство территории |
| СхОг | Зона ведения огородничества | Садоводство (без права регистрации проживания в дачном (садовом) доме), огородничество | | 1.5 | Не установлены | | |  | - размещение хозяйственных построек;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  - благоустройство территории |
| СхЖ | Зона размещения объектов сельскохозяйствен-ного производства | - животноводство;  - пчеловодство.  - рыбоводство;  - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;  - обеспечение сельскохозяйственного производства | | 1.7  1.12  1.13  1.15  1.18 | Не установлены |  | | | - размещение временных сооружений, не являющихся объектами недвижимости;  - устройство автомобильных дорог с грунтовым или твердым покрытием;  - благоустройство территории |
| ИНЖ | Обслуживание жилой застройки | Обслуживание жилой застройки | | 2.7 | Не установлены |  | | | - благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; |
| Объекты гаражного отдельные группы хоз.строений, гаражи, бани | | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | | 3.1 |
| ЭС | зона объектов электросетевого хозяйства | строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства) | | 3.1 | Не установлены |  | | | Не установлены |
| ПV | Зона производственно- складских объектов | Производственная деятельность с учетом V класса опасности объектов капитального строительства, а также использования земельных участков на смежной территории | | 6.0 | Религиозное использование | 3.7 | | | - гостиницы;  - магазины;  - общественное питание;  - благоустройство территории, в том числе размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей. |
| СК | Зона кладбищ | Ритуальная деятельность | | 12.1 | Не установлены |  | | | размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей;  - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений, в том числе общественных туалетов, резервуаров для хранения воды;  - благоустройство территории;  - размещение киосков, временных павильонов розничной торговли; |
| БО | Зона обороны и безопасности | Объекты обороны и безопасности | | 8.0  8.1  8.3  8.4 | Не установлены |  | | | Не установлены |

## Глава 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

### Статья 42. Требования градостроительных регламентов в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Регламенты использования территорий в части:

**предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров вновь предоставляемых земельных участков, в том числе их площадь;**

**минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;**

**предельного количества этажей и/или предельной высоты зданий, строений, сооружений;**

**максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;**

приведены в Таблице 3.

Регламенты установлены на основании областного закона от 07.10.2003   
№ 193-24-ОЗ «О предельных (максимальных и минимальных) размерах земельных участков, предоставляемых гражданам на территории Архангельской области».

Таблица 3

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид**  **территориальной зоны** | | **Вид использования территориальной зоны** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры вновь предоставляемых земельных участков, в том числе их площадь** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений** | | **Предельное количество этажей и/или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка** | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 | 7 | |
| ЖУ | Зона индивидуальной (усадебной*)* жилой застройки (этажностью 1-2 надземных этажа) | Индивидуальное жилищное строительство | от 600 м2  до 2500 м2. | не менее 3 м | | 3 этажа,  15м. | 30% | |
| Приусадебный участок личного подсобного хозяйства | от 600 м2  до 1500 м2. | не менее 3 м | | 3 этажа,  15м. | 30%. | |
| Блокированные малоэтажные дома с приусадебными (приквартирными) участками | от 500 м2  до 1500 м2. | не менее 3 м | | 4 этажа,  20м. | 40%. | |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования:  - детские ясли, детские сады; - общеобразовательные школы, | не устанавливается | не менее 6 м | | 4 этажа,  20м. | 40%. | |
| ЖМ | зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами  (этажностью 1- 4 надземных этажа) | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | от 500 м2  до 1500 м2. | не менее 3 м | | 4 этажа,  20м. | 40% | |
| Учреждения общественного назначения повседневного пользования:  - детские ясли, детские сады;  общеобразовательные школы | не устанавливается | не менее 6 м | | 4 этажа,  20м. | 40%. | |
| ШДС | зона размещения дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений | Детские ясли, детские сады, общеобразовательные школы | не устанавливается | не менее 10 м | | 4 этажа,  20м. | 40%. |
| ОД | Зона общественно-деловой застройки | Размещение объектов общественного назначения периодического и эпизодического пользования, в том числе:  - Общественное использование объектов капитального строительства.  – Предпринимательство. | не устанавливается | не менее 3 м | | 5 этажей,  25м. | 80%. |
| ОР | Зона религиозных объектов | Религиозное использование | не устанавливается | не менее 3 м | | не устанавливается | 80%. |
| Р | Рекреационные зоны | Отдых (рекреация) | не устанавливается | не менее 15 м | | 2 этажа,  10м. | парка – 7%, городского сада – 5%,  бульвара –5%. |
| ИНЖ | Обслуживание жилой застройки | Обслуживание жилой застройки | не устанавливается | не устанавливается | | 3 этажа,  15м. | не устанавливается |
| Объекты гаражного отдельные группы хоз.строений, гаражи, бани | не устанавливается | не устанавливается | | 1 этаж,  5м. | не устанавливается |
| Коммунальное обслуживание | не устанавливается | не устанавливается | | 3 этажа,  15м. | не устанавливается |
| ЭС | зона объектов электросетевого хозяйства | строительство и эксплуатация объектов электросетевого хозяйства) | не устанавливается | не устанавливается | | не устанавливается | не устанавливается |
| СВ | Зона связи | Связь | не устанавливается | не устанавливается | | не устанавливается | не устанавливается |
| СхУ | Зона  сельскохозяйственных угодий | Градостроительный регламент не устанавливается (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) | | | | | |
| Л | Зона лесов | Градостроительный регламент не устанавливается (часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации) | | | | | |
| СхОг | Зона ведения огородничества | Садоводство (без права регистрации проживания в дачном (садовом) доме), | от 400 м2  до 2000 м2. | Не менее 6 м | 2 этаж,  10м. | | 30% | |
| огородничество | от 200 м2  до 2000 м2. | Не устанавливается | не устанавливается | | не устанавливается | |
| Дачное строительство | от 600 м2  до 2000 м2. | Не менее 6 м | 3 этаж,  15м. | | 30% | |
| СхЖ | Зона размещения объектов сельскохозяйствен-ного производства | - животноводство;  - пчеловодство.  - рыбоводство;  - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;  - обеспечение сельскохозяйственного производства | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается | | не устанавливается | |
| ПII | Зона производственно- складских объектов | Производственная деятельность с учетом II класса опасности объектов капитального строительства, а также использования земельных участков на смежной территории | не устанавливается | не менее 6 м | до 25м. | | не устанавливается | |
| ПV | Зона производственно- складских объектов | Производственная деятельность с учетом V класса опасности объектов капитального строительства, а также использования земельных участков на смежной территории | не устанавливается | не менее 6 м | до 25м. | | не устанавливается | |
| СК | Зона кладбищ | Ритуальная деятельность | не устанавливается | не устанавливается | 2 этажа,  10м. | | не устанавливается | |
| БО | Зона обороны и безопасности | Объекты обороны и безопасности | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается | | не устанавливается | |
| СО | Зона размещения отходов | Захоронение отходов | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается | | не устанавливается | |
| ТТ | Зона трубопроводного транспорта | Трубопроводный транспорт | не устанавливается | не устанавливается | не устанавливается | | не устанавливается | |

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

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

Минимальная ширина жилых улиц:

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

3. Минимальные отступы:

1) в зонах усадебной застройки:

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

* отступ домов до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 3 м **при условии учета** норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 "Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности" раздела II "Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов" Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644);
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего приквартирного участка– 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего приквартирного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего приквартирного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего приквартирного участка – 1 м.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Требования к ограждению земельных участков:

1. максимальная высота ограждений земельных участков – 1,5 метра;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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