**Выписка из Правил** **землепользования и застройки**

**муниципального образования «Усть-Пинежское» Холмогорского муниципального района Архангельской области**

1. **Статья** **21.** **Предоставление** **разрешения** **на** **условно** **разрешённый** **вид** **использования** **земельного** **участка** **или** **объекта** **капитального** **строительства**
2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении такого разрешения в комиссию, указанную в части 5 статьи 7 настоящих Правил. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).
3. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, с учетом положений настоящих Правил.

Организацию и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает комиссия, указанная в части 5 статьи 7 настоящих Правил.

1. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия, указанная в части 5 статьи 7 настоящих Правил, осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Муниципального района.

Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

1. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, глава администрации Муниципального района в течение 3 дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Муниципального района в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет».
2. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.
3. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.
4. Деятельность администрации Муниципального района по предоставлению физическим и юридическим лицам разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства является муниципальной услугой.

Порядок предоставления указанной муниципальной услуги устанавливается административным регламентом, утверждаемым нормативным правовым актом администрации Муниципального района.

## Статья 27. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

**(Ж-1)**

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) определяется для размещения и обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов.
2. Виды разрешенного использования:

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешённого использования  земельного участка | Описание вида разрешённого использования земельного участка | Код |
| 1 | 2 | 3 |
| Для индивидуального  жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего  здания количеством надземных этажей не более  чем три, высотой не более двадцати метров,  которое состоит из комнат и помещений  вспомогательного использования,  предназначенных для удовлетворения  гражданами бытовых и иных нужд, связанных с  их проживанием в таком здании, не  предназначенного для раздела на  самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение гаражей для собственных нужд и  хозяйственных построек | 2.1 |
| Для ведения личного  подсобного хозяйства  (приусадебный земельный  участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании  вида разрешенного использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных  сооружений; содержание сельскохозяйственных  животных | 2.2 |
| Блокированная жилая  застройка | Размещение жилого дома, блокированного с  другим жилым домом (другими жилыми домами)  в одном ряду общей боковой стеной (общими  боковыми стенами) без проемов и имеющего  отдельный выход на земельный участок;  разведение декоративных и плодовых деревьев,  овощных и ягодных культур; размещение  гаражей для собственных нужд и иных  вспомогательных сооружений; обустройство  спортивных и детских площадок, площадок для  отдыха | 2.3 |
| Коммунальное  обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях  обеспечения физических и юридических лиц  коммунальными услугами. Содержание данного  вида разрешенного использования включает в  себя содержание видов разрешенного  использования с кодами 3.1.1-3.1.2  Классификатора | 3.1 |
| Дошкольное, начальное и  среднее общее  образование | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для  просвещения, дошкольного, начального и  среднего общего образования (детские ясли,  детские сады, школы, лицеи, гимназии,  художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся  физической культурой и спортом | 3.5.1 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся  частями производственных зданий | 8.3 |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешённого использования  земельного участка | Описание вида разрешённого использования земельного участка | Код |
| 1 | 2 | 3 |
| Малоэтажная  многоквартирная жилая  застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных  домов (многоквартирные дома высотой до 4  этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок,  площадок для отдыха; размещение объектов  обслуживания жилой застройки во встроенных,  пристроенных и встроенно-пристроенных  помещениях малоэтажного многоквартирного  дома, если общая площадь таких помещений в  малоэтажном многоквартирном доме не  составляет более 15% общей площади помещений  дома | 2.1.1 |
| Обслуживание жилой  застройки | Размещение объектов капитального  строительства, размещение которых  предусмотрено видами разрешенного  использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1,  3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3  Классификатора, если их размещение необходимо  для обслуживания жилой застройки, а также  связано с проживанием граждан, не причиняет  вреда окружающей среде и санитарному  благополучию, не нарушает права жителей, не  требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9  Классификатора | 2.7.1 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2  Классификатора | 3.0 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешённого использования  земельного участка | Описание вида разрешённого использования земельного участка | Код |
| 1 | 2 | 3 |
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1-3.2.4  Классификатора | 3.2 |
| Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с  кодом 4.7 Классификатора | 3.2.4 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки,  похоронные бюро) | 3.3 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2  Классификатора | 3.4 |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2  Классификатора | 3.5 |
| Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов  культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя  содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3 Классификатора | 3.6 |
| Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с  кодами 3.7.1-3.7.2 Классификатора | 3.7 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешённого использования  земельного участка | Описание вида разрешённого использования земельного участка | Код |
| 1 | 2 | 3 |
| Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2  Классификатора | 3.8 |
| Амбулаторное  ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального  строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая  деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; размещение гаражей и  (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до  5000 кв.м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и  страховые услуги | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест  общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное  обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 |
| Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме  игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 4.8.1 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешённого использования  земельного участка | Описание вида разрешённого использования земельного участка | Код |
| 1 | 2 | 3 |
| Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7  Классификатора | 5.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования  с кодами 3.1.1, 3.2.3 Классификатора | 6.8 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая  сельскохозяйственных культур | 13.1 |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 Классификатора,  хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | 13.2 |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешённого использования  земельного участка | Описание вида разрешённого использования земельного участка | Код |
| 1 | 2 | 3 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных,  водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений,  берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-  12.0.2 Классификатора | 12.0 |

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
   1. Минимальная площадь земельного участка для:

а) индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства – 600 кв. м;

б) размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 300 кв. м на каждую блок-секцию;

в) размещения блокированного жилого дома (без площади застройки) – 100 кв. м;

г) объектов розничной торговли:

торговой площадью 100 кв. м – 800 кв. м; торговой площадью 250 кв. м – 2000 кв.м; торговой площадью 300 кв. м – 2100 кв. м; торговой площадью 400 кв. м – 2800 кв. м.

д) объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению бытовых услуг на 4 раб. места – 400 кв. м.

е) объектов гостиничного обслуживания – 1000 кв. м; ж) объектов делового управления – 200 кв. м.

з) объектов общественного питания на 50 посадочных мест – 125 кв. м.

Для иных объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне – не устанавливается.

* 1. Максимальная площадь земельного участка:

а) для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства – 3000 кв. м;

б) размещения одного из блокированных жилых домов (включая площадь застройки) – 400 кв. м на каждую блок-секцию;

в) объектов гостиничного обслуживания – 2500 кв. м;

г) объектов делового управления – 4500 кв. м; д) объектов розничной торговли – 5000 кв.м.

Для иных объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне – не устанавливается.

* 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка

для:

а) индивидуального жилищного строительства и ведения личного

подсобного хозяйства – 40%;

б) блокированных жилых домов – 60%.

Для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки – не устанавливается.

* 1. Максимальная площадь объектов, предназначенных для продажи товаров – до 5000 кв. м торговой площади.
  2. Максимальная этажность:

а) индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне малоэтажной жилой застройки, блокированных жилых домов – 3 этажа;

б) иных объектов, включенных в разрешенные виды использования в данной зоне – 4 этажа.

* 1. Минимальная высота индивидуальных жилых домов и иных объектов, размещаемых в зоне малоэтажной жилой застройки – 5 метров в коньке кровли.
  2. Максимальная высота:

а) индивидуальных жилых домов: до верха плоской кровли – не более 10 м, до конька скатной кровли – не более 12 м;

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

Для иных объектов, включенных в разрешенные виды использования в данной зоне за исключением объектов религиозного использования – не более 20 м.

* 1. Размещение хозяйственных построек, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений должно производиться вне зон видимости с территорий публичных пространств.
  2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

а) отступ линий регулирования (линий застройки) индивидуальных домов до красных линий улиц и дорог при новом строительстве – не менее 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м;

б) отступ домов до границы соседнего приквартирного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с главой 15 Федерального закона от 22 июля 2008 года № 123 ФЗ «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности»;

в) для многоквартирной блокированной жилой застройки – 3 м;

г) от окон жилых помещений (комнат, кухонь, веранд) до соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних участках – не менее 6 м;

д) от дворовых туалетов, помойных ям, выгребных септиков – 4 м;

е) от внешних стен индивидуальных домов до колодцев на территории участка со стороны вводов инженерных сетей – не менее 6 м;

ж) минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в сельских населенных пунктах – 10 м;

з) для иных объектов, включенных в разрешенные виды использования в данной зоне - в соответствии с противопожарными и санитарно-гигиеническими требованиями, но не менее 1 м.

* 1. Содержание скота и птицы допускается в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га, в том числе:

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

содержание и выращивание крупного рогатого скота (2-3 головы); содержание и выращивание свиноматок (1-2 головы).

* 1. Размещение объектов и помещений общественного назначения, предназначенных для обслуживания населения, должно осуществляться на земельных участках, примыкающих к улицам населенного пункта.
  2. В соответствии с законодательством и нормами строительного проектирования обеспечивается устройство пандусов для доступа маломобильных групп населения в помещения общественного назначения, а также на тротуарах в местах их примыкания к полотну дорог и проездов.
  3. На земельном участке индивидуального жилого дома или для ведения личного подсобного хозяйства допускается размещение одного жилого дома.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне с кодовым обозначением (Ж-1) и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 38-43 настоящих Правил.