



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА  
И АРХИТЕКТУРЫ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от «21» февраля 2022 г. № 13-п

г. Архангельск

**О внесении изменений в правила землепользования  
и застройки муниципального образования «Онежское» Онежского  
муниципального района Архангельской области**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом 1 пункта 1 статьи 7.6.1 областного закона от 23 сентября 2004 года № 259-внеоч.-ОЗ «О реализации государственных полномочий Архангельской области в сфере правового регулирования организации и осуществления местного самоуправления», подпунктом 7 пункта 11.2, пунктом 13 Положения о министерстве строительства и архитектуры Архангельской области, утвержденного постановлением Правительства Архангельской области от 11 июня 2015 года № 214-пп, на основании заключения комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки муниципальных образований Архангельской области от 18 января 2022 года о результатах общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Онежское» Онежского муниципального района Архангельской области министерство строительства и архитектуры Архангельской области **постановляет**:

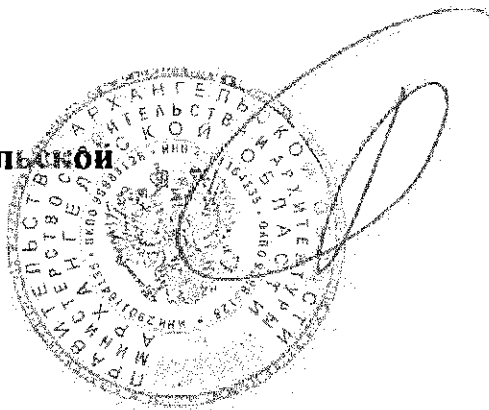
1. Утвердить прилагаемые изменения, которые вносятся в правила землепользования и застройки муниципального образования «Онежское», Онежского муниципального района Архангельской области утвержденные постановлением министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 28 мая 2020 года № 49-п.

2. Разместить правила землепользования и застройки муниципального образования «Онежское» Онежского муниципального района Архангельской области с учетом изменений, утвержденных настоящим постановлением, в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, на официальном

сайте Правительства Архангельской области и на официальном сайте органа местного самоуправления Онежского муниципального района Архангельской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в средствах массовой информации по решению органа местного самоуправления Онежского муниципального района Архангельской области.

3. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней со дня его официального опубликования.

**Министр строительства  
и архитектуры Архангельской  
области**



**В.Г. Полежаев**

Утверждены  
постановлением министерства  
строительства и архитектуры  
Архангельской области  
от 21 февраля 2022 г. № 13-п

**ИЗМЕНЕНИЯ,  
которые вносятся в правила землепользования и застройки  
муниципального образования «Онежское» Онежского муниципального  
района Архангельской области**

1. В разделе 2 карту градостроительного зонирования М 1:50000 изложить в новой редакции согласно приложению к настоящим Изменениям.

2. Пункт 1 статьи 9 главы 1 раздела 1 изложить в новой редакции:

«1. Виды разрешенного использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор).».

3. Таблицу пункта 2 статьи 26 главы 7 раздела 1 дополнить строкой «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (кодовое обозначение Ж-4)».

4. Раздел 2 дополнить статьей 33 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)» следующего содержания:

«Статья 33. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)

1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-4 определена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с размещением многоэтажных многоквартирных жилых домов.

2. Виды разрешенного использования:

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	– Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; – благоустройство и озеленение придомовых территорий; – обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; – размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой	2.6

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
	застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
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
Магазины	– Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Улично-дорожная сеть	– Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, вселодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; – размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 Классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
Благоустройство территории	– Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

## УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
Среднеэтажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;</li> <li>– благоустройство и озеленение;</li> <li>– размещение подземных гаражей и автостоянок;</li> <li>– обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;</li> <li>– размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</li> </ul>	2.5

## ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание вида разрешённого использования земельного участка	Код
Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя следующие виды разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 Классификатора</li> </ul>	3.1

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

3.1. Минимальная площадь земельного участка для:

- 1) многоэтажной жилой застройки – 1500 кв. м;
- 2) объектов образования – 1000 кв. м;
- 3) среднеэтажной жилой застройки – 1200 кв. м;
- 4) магазинов – 800 кв. м;

5) для иных объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению в данной территориальной зоне – не подлежит установлению.

3.2. Максимальная площадь земельного участка для:

- 6) многоэтажной жилой застройки – 20000 кв. м;
- 7) объектов образования – 10000 кв. м;
- 8) среднеэтажной жилой застройки – 10000 кв. м;
- 9) магазинов – 4000 кв. м;

10) для иных объектов капитального строительства, предусмотренных к

размещению в данной территориальной зоне – не подлежит установлению.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

4.1. от красной линии до размещения зданий, строений, сооружений (до линии застройки):

- а) от красной линии улиц – 6 м;
- б) от красной линии проездов – 6 м.

4.2. от иных границ земельных участков – 3 м, при условии расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2016 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*», а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

4.3. минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 м.

5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

5.1. предельное количество этажей при новом строительстве или реконструкции:

- среднеэтажных многоквартирных жилых домов – до 8 этажей;
- многоэтажных жилых домов – до 9 этажей;
- иных объектов капитального строительства – до 5 этажей.

5.2. предельная высота зданий, строений, сооружений при новом строительстве или реконструкции: не подлежит установлению.

6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- 1) многоэтажных жилых домов, в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами – 70%;
- 2) среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами – 70%;
- 3) для иных объектов капитального строительства – 20%.

7. Коэффициент плотности застройки – 1,2.

8. Предельное число машино-мест для хранения и парковки легковых автомобилей:

- 1) многоэтажных жилых домов – не менее 1 на 2 квартиры;
- 2) среднеэтажных жилых домов – не менее 1 на 2 квартиры;
- 3) иных объектов капитального строительства – не менее 1 на 50 кв. м общей площади объекта.

9. Минимальный процент озелененной территории жилого квартала (микрорайона) – 30 %.

Минимальный процент озеленения в границах земельного участка для иных объектов – 20%.

10. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 18 м; 4-5 этажей – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно. Требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» на территории многоквартирной застройки согласно СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»:

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

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

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

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

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

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

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

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

Площадки	Единица измерения	Размер площадки	Расстояния от площадок до окол жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	кв. м на одного жителя	0,4	12
Для отдыха взрослого населения	кв. м на одного жителя	0,1	10
Для занятий физкультурой	кв. м на одного жителя	0,5	10-40
Для хозяйственных целей и выгула собак	кв. м	400	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.*

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

13. Минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м.

14. 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.

15. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

15.1. В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося личной собственности, кроме автотранспорта грузоподъемностью до 3,5 т.

15.2. Во встроено-пристроенных к дому помещений общественного назначения не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых

применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

15.3. На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

15.4. Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.

15.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне с кодовым обозначением (Ж-4) и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 51-60 настоящих Правил.»

---

# ПРИЛОЖЕНИЕ

## к изменениям, которые вносятся в правила землепользования и застройки муниципального образования «Онежское» Онежского муниципального района Архангельской области

