



Правительство Москвы
Комитет по архитектуре градостроительству г. Москвы
(Москомархитектура)



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»

Подразделение: ЦРНБГ-8

Договор № 8-08/722-9 (91/08-Д)

Разработка проекта «Правила землепользования и застройки
городского поселения Видное»

Москва 2009

Правительство Москвы

Комитет по архитектуре и градостроительству г. Москвы

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»

ЦРНБГ-8

Договор № 8-08/722-9 (91/08-Д)

Разработка проекта «Правила землепользования и застройки
городского поселения Видное»

Пояснительная Записка

ЭКЗЕМПЛЯР №...

Директор института

С.Б. Ткаченко

Заместитель Директора,
Начальник ПМ-3

А.Г. Меламед

Директор Центра РНБГ

Г.С. Юсин

Зав. НПО-8 РЭАГН

Н.Г. Рыввинская

Ответственный исполнитель

Е.В. Истринина

Разработка проекта «Правила землепользования и застройки городского поселения Видное» выполнена коллективом в составе:

№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Ф.И.О.
	1. Авторский коллектив		
1.1	Директор Центра РНБГ		Г.С. Юсин
1.2	Зав НПО-8 РЭАГН		Н.Г. Рытвинская
1.3	Ст. научный сотрудник		М.Г. Лифановская
1.4	Заместитель начальника ПМ-3		О.В. Ладыгина
1.5	ГАП ПМ-3		Т.Ю. Дмитриева
1.6.	Архитектор		Е.В. Истринина
	2. При участии		
2.1	Архитектор		О.В. Кравцова
2.2.	Инженер		В.Р. Малевич
2.3	Инженер		Д.Д. Ткаченко

Состав сдаваемых материалов по теме: Разработка проекта «Правила землепользования и застройки городского поселения Видное»

№ книг	Наименование материала
	1. Текстовые материалы
Книга 1	1.1. Пояснительная записка, стр. 1 книга.
	2. Графические материалы
Чертеж 1	2.1. Карта градостроительного зонирования, М 1:10000.

СОДЕРЖАНИЕ

	СТР
ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки городского поселения Видное.	8
2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки, их определения	9
2.1. Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки.	9
2.2. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки	10
2.3. Объекты (территориальные) градостроительной деятельности	11
2.4. Объекты и сооружения капитального строительства	13
2.5. Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства	14
3. Общие положения о карте градостроительного зонирования городского поселения Видное и градостроительных регламентах.	14
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	
Глава 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	15
1.1. Структурные подразделения муниципального органа местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку	15
1.2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности	17
1.3. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами.	18
1.4. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.	19
1.5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.	20
1.6. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.	21
1.7. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства	22
1.8. Выдача разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.	23
1.9. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки	24
Глава 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	24
2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
2.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования	
Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	26
Глава 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	28
Глава 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	29
Глава 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	31
6.1. Установление публичных сервитутов	
6.2. Передача информации об изменении вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в орган кадастра	

недвижимости.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (приложение)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ **ВИДНОЕ**

ГЛАВА 1.	ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	32
ГЛАВА 2.	ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	33
ГЛАВА 3.	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ	34
Раздел 1.	<u>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)</u>	34
1.1.	Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)	
1.2.	Зона малоэтажной жилой застройки (Ж-2)	
1.3.	Зона многоквартирной жилой застройки зданиями средней этажности (Ж-3)	
1.4.	Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности (Ж-4)	
1.5.	Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности с включением среднеэтажной жилой застройки (Ж-4-3)	
Раздел 2.	<u>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (ОД)</u>	39
2.1.	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1)	
2.2.	Зона специализированных общественных объектов (ОД-2)	
Раздел 3.	<u>ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П)</u>	42
3.1.	Зона производственных и коммунально-складских объектов с включением объектов общественно-деловой застройки (П-1)	
Раздел 4.	<u>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СХ)</u>	43
4.1.	Зона сельскохозяйственного использования (СХ)	
Раздел 5.	<u>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)</u>	44
5.1.	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур (И-1)	
Раздел 6.	<u>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)</u>	45
6.1.	Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования (Р-2)	
6.2.	Зона зеленых насаждений выполняющих специальные функции (Р-3)	
Раздел 7.	<u>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (С)</u>	46
7.1.	Зона кладбищ и крематориев (С-1)	
7.2.	Зона военных и иных режимных объектов (С-2)	
ГЛАВА 4.	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	48
Раздел 1.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия	48
Раздел 2.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особоохраняемой природной территории, территории охраняемого ландшафта, лесного фонда.	49
Раздел 3.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	49

- Раздел 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон 52
- Раздел 5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон 52

Пояснительная записка.

Настоящие Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана городского поселения Видное с учетом границ кадастровых участков в той мере, в которой кадастровые границы не противоречат положениям Генерального плана.

Границы существующих участков землепользования не в полной мере соответствуют проектируемой структуре и функциональному содержанию территории; при зонировании территории на основе Генерального плана не всегда можно выполнить требование Градостроительного Кодекса РФ - ст.30 п.4. «Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне».

Поэтому, на данном этапе разработки, градостроительное зонирование территории было выполнено с учетом перспективных (будущих) границ земельных участков, которые будут приведены в соответствие Карте зонирования после разработки проектов планировки, выделения земель федерального и муниципального значения (дороги, технические зоны инженерных коммуникаций и т.п.) и установления новых границ участков землепользования.

ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки городского поселения Видное.

1.1. Правила землепользования и застройки городского поселения Видное (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами и нормативными правовыми актами и инструктивно-методическими документами федерального и регионального (Московской области) уровней, Генеральным планом городского поселения Видное, а также с учетом положений актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения Видное, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

1.2. Правила землепользования и застройки на территории городского поселения Видное вводятся в целях:

а) создания условий для устойчивого развития территории города на основе Генерального плана городского поселения Видное, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия на территории городского поселения Видное;

б) создания предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий;

в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

г) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.3. Настоящие Правила обязательны к исполнению должностными, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского поселения Видное.

Правила регламентируют деятельность должностных, физических и юридических лиц, в отношении:

- правового зонирования территории муниципального образования и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовки градостроительных обоснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- предоставления разрешения на строительство, эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

1.4. Настоящие Правила вводят порядок использования и застройки территории **городского** поселения Видное, основанный на градостроительном зонировании - установлении территориальных зон и градостроительных регламентов для них.

2. Основные понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и застройки, и их определения

В Правилах землепользования и застройки используются следующие основные понятия:

2.1. Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Резервирование территорий - деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и общественных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование, для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных и общественных нужд.

Градостроительное зонирование - зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Землепользование - использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений,

установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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 могут затрагиваться конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

2.2. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки

Генеральный план - документ территориального планирования, содержащий положения о территориальном планировании, соответствующие карты (схемы) и указания на последовательность их выполнения.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Карта градостроительного зонирования - карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации). До вступления в силу соответствующих технических регламентов в соответствии с п.1 ст.46 Федерального закона «О техническом регулировании» требования к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям: защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий,

вводящих в заблуждение приобретателей.

Региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования - устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, неограниченным кругом лиц в государственных или общественных интересах (публичных интересах) на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации, Московской области.

Арендаторы земельных участков – правообладатели земельных участков, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

2.3. Объекты (территориальные) градостроительной деятельности

Функциональные зоны - зоны, для которых Генеральным планом определены границы и функциональное назначение.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

Зоны охраны объектов культурного наследия - территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия.

Объект культурного наследия - объект, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия, обладающий историко-архитектурной,

художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия.

Вновь выявленный объект культурного наследия - объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, указанных в статье 17 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» должно быть принято решение о включении, либо об отказе включения его в реестр.

Санитарно-защитная зона - территория специального назначения, отделяющая селитебную часть города от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством требующего организации санитарно-защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

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

Береговая полоса – полоса земли шириной 20 м от края воды вглубь берега при среднемноголетнем уровне воды на свободных реках и нормальном уровне воды на искусственно созданных внутренних водных путях. На берегу, имеющем уклон более 45 градусов, береговая полоса определяется от края берега вглубь берега.

Прибрежные защитные полосы - части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

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

Улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

Земельный участок как объект градостроительной деятельности - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельном законодательстве порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов.

Территория объекта культурного наследия - исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

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

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

Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции - зеленые насаждения санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон.

Проезд внутриквартальный - часть территории квартала, являющаяся территорией общего пользования и используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной в свою очередь с улично-дорожной сетью.

Место для хранения автомобиля - место на открытой или закрытой автостоянке, предназначенное для хранения (парковки) одного автомобиля.

2.4. Объекты и сооружения капитального строительства

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

Малозэтажная застройка - застройка домами до 4 этажей включительно (включая мансардный этаж).

Среднеэтажная застройка - застройка домами от 5 до 9 этажей включительно (включая мансардный этаж).

Многоэтажная застройка – застройка домами от 10 этажей и выше.

Одноквартирный жилой дом (коттедж) – индивидуальный жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий придомовый участок.

Блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем 4, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Этаж мансардный – верхний этаж в чердачном пространстве, фасад которого, как правило, полностью или частично образован поверхностью наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа.

Придомовой (приквартирный) участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

2.5. Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого не требует получения специальных разрешений.

Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения специальных разрешений.

Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка

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.

Высота объекта капитального строительства - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

3. Общие положения о карте градостроительного зонирования городского поселения Видное и градостроительных регламентах

3.1. На карте градостроительного зонирования отображены:

- границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;
- границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории,
- границы утвержденных в установленном порядке территорий объектов культурного наследия,

3.2. Градостроительные регламенты установлены в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования.

3.3. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

- расположенных 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 вновь выявленными объектами культурного наследия;
- расположенных в границах территорий общего пользования;
- линейных объектов.

3.4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, не отображенные на Карте градостроительного зонирования городского поселения

Видное, включаются в Правила землепользования и застройки после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

3.5. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.6. Значения градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений, сооружений установлены в текстовом виде - в Главе 3 Части III Правил.

3.7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства заключаются в ограничении прав на землю. Содержание ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента определено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1.1. Структурные подразделения муниципального органа местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1.1.1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация городского поселения Видное (уполномоченные Главой структурные подразделения администрации);
- иные уполномоченные органы.

По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, Уставом городского поселения, настоящими Правилами и на основании положений об этих органах.

1.1.2. Комиссия по землепользованию и застройке.

Комиссия по землепользованию и застройке является постоянно действующим совещательным органом при Главе городского поселения Видное по обеспечению

реализации настоящих Правил. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации городского поселения в области градостроительства и архитектуры, земельных ресурсов и имущественных отношений, экономики, природопользования и экологической безопасности, иных подразделений; представители других органов, деятельность которых связана с вопросами планирования, развития, обустройства и функционирования территорий.

По решению Совета депутатов городского поселения Видное в состав Комиссии включаются депутаты. В состав Комиссии решением Совета депутатов могут быть также делегированы лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций.

Комиссия по землепользованию и застройке:

- представляет проект правил землепользования и застройки в орган местного самоуправления на проверку на предмет соответствия требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования.

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, в соответствии с главой 4, Части I Правил.

- подготавливает Главе городского поселения рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе, рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

1.1.3. По вопросам применения и реализации настоящих Правил в обязанности уполномоченного органа архитектуры и градостроительства входит:

- подготовка для администрации городского поселения и Совета депутатов регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве документов при оформлении разрешений на строительство;

- предоставление Комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам реализации настоящих Правил;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- ведение карты градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территорий и внесение в них в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки, документах территориального планирования, документации о планировке территории;

- иные обязанности, в соответствии с Положением об уполномоченном органе архитектуры и градостроительства и настоящими Правилами.

1.1.4. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

1.2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности

1.2.1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация городского поселения Видное обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органах местного самоуправления, уполномоченных в области градостроительной деятельности, земельно-имущественных отношений, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;
- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг устанавливается органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

1.2.2. Согласование частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов необходимо при инициации, разработке градостроительных проектов и планируемых изменений условий использования недвижимости. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

Согласование интересов проводится посредством проведения публичных слушаний по проектам документов в области градостроительной деятельности.

а) Выявление и учет мнения населения должны быть обязательными в следующих случаях:

- при проектировании размещения и строительства промышленных предприятий, имеющих градообразующую роль и вредные влияния на окружающую среду;
- при проектировании строительства крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры города (газопроводы, котельные, дороги, и т.д.);
- при проектировании строительства крупных объектов социально-культурного назначения.

б) Инициаторами процесса согласования могут выступать:

- граждане по месту жительства посредством подачи в администрации petitionных листов за подписью не менее 100 граждан, достигших 18-летнего возраста и проживающих в границах территории, имеющей отношение к предмету согласования;
- органы территориального общественного самоуправления;

- инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретный градостроительный проект;
- глава городского поселения Видное;
- депутаты Совета депутатов городского поселения Видное.

1.2.3. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования или являющиеся правообладателями объектов капитального строительства, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

Петиционные листы, предложения от граждан, инициативы инвесторов или заказчиков строительства, решения органов территориального общественного самоуправления направляются на рассмотрение в Комиссию по землепользованию и застройке.

Мнения граждан по указанным вопросам выявляются с посредством проведения публичных слушаний и организации выставок проектной документации.

Форму согласования, границы территории проведения публичных слушаний и т.д. определяет Комиссия по землепользованию и застройке при рассмотрении первичной заявки заказчика.

1.3. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами

1.3.1. Регулирование муниципальными органами местного самоуправления землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными законодательными и нормативными правовыми актами в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Московской области.

1.3.2. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

- ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
- проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
- замены инженерного и технологического оборудования;
- проведения работ по благоустройству территории прилегающих к объектам капитального строительства;

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными исполнительными органами государственной власти на основе законодательства Российской Федерации и Московской области.

1.3.3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории обеспечивается органами исполнительной власти городского поселения:

- при контроле за использованием объектов градостроительной деятельности;
- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
- при проверке подготовленной на основании решения указанных органов документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
- при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению указанных органов;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков,
- при определении градостроительных условий использования земельных участков при их предоставлении из состава муниципальных земель;
- при установлении публичных сервитутов.

1.4. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1.4.1. Использование и застройка земельных участков на территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

1.4.2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- а) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- б) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- в) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4.3. При осуществлении использования и застройки земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах застройки, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4.4. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения специальных разрешений.

1.4.5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в разделе 2.2 Части I Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на

предотвращение ущерба иным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних земельных участков, зданий и сооружений.

1.4.6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды использования могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования при условии выдачи соответствующего разрешения в порядке, предусмотренном разделом 2.2 Части I Правил.

1.4.7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.

1.4.8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в Главе 4 части III настоящего документа. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

1.5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1.5.1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

1.5.2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их видов в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, что установлено органами исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, исполнительными органами **городского**

поселения Видное устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

1.5.3. Реконструкция указанных в п. 1.5.1. настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в разделе 1.8. Части I Правил.

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

1.5.4. В случае, если использование указанных в п. 1.5.1. настоящего раздела 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.

1.6. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти.

1.6.1. Режим использования и застройки территорий, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

а) в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования - положениями нормативных правовых актов исполнительных органов власти **городского** поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе с пунктами 1.6.3. и 1.6.4. настоящего раздела;

б) в отношении участков, занятых линейными объектами, - техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

1.6.2. В отношении участков, расположенных 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 вновь выявленными объектами культурного наследия решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

1.6.3. Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

1.6.4. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в пункте 1.6.1. настоящего раздела, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского поселения может допускаться размещение следующих объектов:

- а) инфраструктуры общественного транспорта (остановок и стоянок общественного транспорта, диспетчерских пунктов и т.д.);
- б) автозаправочных станций;
- в) попутного обслуживания пешеходов (мелко-розничной торговли, общественного питания и бытового обслуживания) во временных строениях и сооружениях.

1.6.5. Режим использования и застройки территорий городского поселения, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и природоохранным законодательством Российской Федерации.

1.7. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1.7.1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского поселения осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства, в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным Кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в городском поселении.

1.7.2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен исполнительными органами местного самоуправления городского поселения, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, приведенном в разделе 1.8. Части I Правил.

1.7.3. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении городского поселения системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

1.7.4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками указанных инфраструктур в соответствии с установленными нормативными правовыми актами.

1.8. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1.8.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в Комиссию по землепользованию и застройке.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом Администрации **городского** поселения.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.8.2. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией по землепользованию и застройке на публичные слушания в порядке, устанавливаемом в соответствии с федеральным законодательством.

1.8.3. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций 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 и направляет их в Администрацию **городского** поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов городского поселения в области архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию по землепользованию и застройке в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;
- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1.8.4. Решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Администрация **городского** поселения Видное.

1.8.5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

1.8.6. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение 5 лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Администрация **городского** поселения может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

1.9. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

Физические и юридические лица, а также должностные лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности и в области охраны и использования земель, несут дисциплинарную, имущественную, административную уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Московской области и муниципальными правовыми актами.

ГЛАВА 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.1.1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории **городского** поселения Видное осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2.1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории **городского** поселения Видное может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

2.1.3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться в установленном органами местного самоуправления порядке.

2.1.4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (раздел 2.2 Части I Правил), Администрацией **городского** поселения Видное.

2.1.5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации и Московской области в соответствии с Федеральными законами.

2.1.6. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений

на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом местного самоуправления с соблюдением установленных этим органом условий такого перевода, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

2.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

2.2.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по землепользованию и застройке **городского** поселения Видное.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений,
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования,
- в иных случаях.

Форма и состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования устанавливается нормативным правовым актом Администрации **городского** поселения Видное.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2.2.2. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием оснований для принятого решения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии, с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в области архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию по землепользованию и застройке в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;
- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков, зданий и сооружений, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования

2.2.3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается

Администрацией городского поселения Видное.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов местного самоуправления, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Администрации городского поселения Видное в сети Интернет.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних земельных участков, зданий и сооружений.

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

ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

3.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Московской области, органами местного самоуправления.

Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации (статьи 41, 42, 43, 44, 45), законодательством о градостроительной деятельности Московской области, настоящими Правилами.

Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления (которое подлежит опубликованию в течение 3-х дней со дня принятия) определяется статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3.3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков,
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1) данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,
- границы зон действия публичных сервитутов,

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

3.4. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

- границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции

3.5. Градостроительные планы земельных участков.

1) Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти.

2) Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

- в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3) В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков, зданий и сооружений в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4) Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Публичные слушания проводятся в соответствии с «Положением о проведении публичных слушаний на территории Ленинского муниципального района по проектам документов в области градостроительной деятельности».

4.1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях:

информирования общественности по вопросам землепользования и застройки в целях реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами исполнительной власти решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

4.2. Публичные слушания организуются и проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по вопросам:

- утверждения, внесения изменений в Генплан поселения;
- утверждения Правил землепользования и застройки, внесения в них дополнений, изменений;
- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления решения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
- проекта планировки территории, проекта межевания территории.

4.3. Итоги слушания и принятое Комиссией по землепользованию и застройке заключение публикуются в местной газете и электронных СМИ.

ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

5.1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- необходимость учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Московской области;
- несоответствие Правил Генеральному плану **городского** поселения Видное, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;
- необходимость включения в Правила дополнительных положений (дополнительных градостроительных требований по условиям охраны объектов культурного наследия и природного комплекса, по экологическим условиям, по установленным параметрам разрешенного строительства);
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

5.2. Предложения о внесении изменений в Правила **городского** поселения Видное направляются в Комиссию по землепользованию и застройке:

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

- исполнительными органами государственной власти Московской области в случаях:

если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории **городского** поселения Видное;

если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального и местного значения

- органами местного самоуправления на территории **городского** поселения Видное в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- 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;

5.3. Комиссия по землепользованию и застройке в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила 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 городского поселения Видное.

Глава городского поселения Видное, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в эти Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

5.4. Уполномоченный орган Администрации городского поселения Видное осуществляет проверку изменений проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие федеральным и региональным (Московской области) правовым актам, требованиям технических регламентов, генеральному плану городского поселения Видное. По результатам вышеуказанной проверки уполномоченный орган Администрации направляет проект о внесении изменений в Правила Главе администрации или, в случае обнаружения его несоответствия вышеуказанным требованиям и документам, в Комиссию на доработку.

5.5. Глава городского поселения при получении проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через 10 дней со дня получения проекта. Публичные слушания по рассмотрению проекта о внесении изменения в Правила проводятся в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и настоящими Правилами.

На публичные слушания приглашаются правообладатели земельных участков и объектов недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов этих публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе городского поселения Видное. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5.6. Глава городского поселения Видное не позднее 7 дней принимает решение о необходимости внесения изменений в Правила. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава администрации направляет проект соответствующих предложений в Совет депутатов городского поселения Видное.

Совет депутатов городского поселения Видное утверждает или отклоняет предложение по изменению (дополнению) Правил с учетом результатов публичных слушаний по указанному проекту.

Правила землепользования и застройки городского поселения Видное подлежат

опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов городского поселения Видное.

ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

6.1 Установление публичных сервитутов

6.1.1. Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, предусмотренных земельным законодательством, применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

6.1.2. Решения об установлении Публичных сервитутов принимаются Администрацией городского поселения Видное на основе соответствующих положений проектов межевания территории, в порядке установленном нормативными правовыми актами городского поселения Видное, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Московской области, настоящими Правилами и иными законодательными актами.

6.1.3. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

6.2. Передача информации об изменении вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в орган кадастра недвижимости.

Орган местного самоуправления передает информацию об измененном виде разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства в орган кадастра объектов недвижимости и информирует об этом правообладателя.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. (ПРИЛОЖЕНИЕ)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования;

2. Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящем разделе. Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в главе 3 Части III Правил.

3. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

3.2. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.

3.3. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в главе 3 Части III Правил при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений занимаемых объектами нежилого назначения не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

3.4. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

4. В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

4.1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло- газо- водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения

объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования, автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- общественные туалеты.

4.2 Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

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

4.4. Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 25% общей площади его территории, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

Глава 2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- Минимальная площадь земельного участка;
- Максимальное или минимальное количество этажей или/и максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
- Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;
- Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

2.2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящем разделе, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 3 Части III Правил.

Глава 3. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ.

Раздел 1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)

1.1. Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1) –

зона существующей и проектируемой индивидуальной жилой застройки

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

NN/ пп	Наименование вида использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	Индивидуальные жилые дома.
	Жилые дома и постройки дачных и садоводческих объединений
	Жилищно-эксплуатационные службы.
	Объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
	Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты).
	Объекты охраны общественного порядка
	Объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)
	Финансово-кредитные объекты, объекты страхования, пенсионного обеспечения
	Объекты связи
	Сады, скверы, бульвары
	Гаражи для автотранспорта инвалидов.
Б.	Условно разрешенные виды использования
	Крытые и открытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей
	Объекты социального обеспечения
	Религиозные объекты
	Гостиницы
	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты).
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Пределные размеры земельных участков:

Минимальная площадь земельных участков – 400м²;

Минимальные отступы от стен зданий до границ земельных участков – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию, но не менее 3 м.

% застроенности участка – не более 60%

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа, включая мансардный.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений на территории земельных участков - 1000 кв. метров.

Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2 м.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

1.2. Зона малоэтажной жилой застройки – (Ж-2) – зона размещения малоэтажной жилой застройки

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

	Наименование вида использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	Многоквартирный малоэтажный жилой дом (жилые дома)
	Индивидуальные блокированные жилые дома
	Жилищно-эксплуатационные службы
	Объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
	Объекты охраны общественного порядка
	Объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.)
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты)
	Скверы, бульвары
	Условно разрешенные виды использования
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
	Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей
	Финансово-кредитные объекты, объекты страхования, пенсионного обеспечения
	Объекты связи
	Объекты социального обеспечения
	Религиозные объекты.
	Гостиницы.
	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты)
В.	Вспомогательные виды использования*

	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки и гаражи

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные размеры земельных участков:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 4 этажа (в т.ч. мансарда).

Минимальная площадь земельных участков – 300м²;

Минимальные отступы застройки от границ земельных участков при отдельно стоящих жилых домах принимаются по условиям нормативной инсоляции, но не менее 3 м; в случае блокированной жилой застройки – отступы от границ участков не предусматриваются.

Минимальный приквартирный участок в блокированной застройке - 60 м²
- % застроенности участка блокированной застройки – не более 80%

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 4 этажа, для блокированной жилой застройки – 3 эт.

Количество сблокированных секций – не более 10.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения в границах зоны (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков - 1000 кв. метров.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

1.3. Зона многоквартирной жилой застройки зданиями средней этажности (Ж-3) - застройка домами от 5 до 9 этажей включительно (включая мансардный этаж).

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Многоквартирный жилой дом (жилые дома).
	Объекты жилищно-эксплуатационных служб
	Объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Объекты социального обеспечения
	Открытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей

	Объекты культуры и искусства связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты)
	Объекты охраны общественного порядка
	Органы общественного самоуправления и некоммерческие организации связанные с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)
	Финансово-кредитные объекты
	Объекты страхования
	Объекты пенсионного обеспечения
	Объекты связи
	Сады, скверы, бульвары
	Многоэтажные наземные и подземные гаражи.
	Гаражи для автотранспорта инвалидов.
Б	Условно разрешенные виды использования
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
	Объекты среднего и высшего профессионального образования
	Религиозные объекты
	Гостиницы
	Коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залов компьютерных игр и других т.п. объектов)
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки и гаражи

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные размеры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается. Максимальная – не более 1,5 га.

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимаются в соответствии с требованиями Региональных нормативов.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 9 эт. (включая мансарду)

Максимальная общая площадь объекта (ов) капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельного участка – 1 000 м².

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью

требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

1.4. Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности (Ж-4) - застройка домами от 10 этажей, не выше 17.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Многоквартирный жилой дом (жилые дома).
	Объекты жилищно-эксплуатационных служб
	Объекты розничной торговли
	Объекты общественного питания
	Объектов бытового обслуживания
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования.
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Объекты социального обеспечения
	Открытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей
	Объекты культуры и искусства связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты)
	Объекты охраны общественного порядка
	Органы общественного самоуправления и некоммерческие организации связанные с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)
	Финансово-кредитные объекты
	Объекты страхования
	Объекты пенсионного обеспечения
	Объекты связи
	Сады, скверы, бульвары
	Многоэтажные наземные и подземные гаражи
	Гаражи для автотранспорта инвалидов
Б	Условно разрешенные виды использования
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
	Объекты среднего и высшего профессионального образования
	Религиозные объекты
	Гостиницы
	Коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залов компьютерных игр и других т.п. объектов)
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки и гаражи

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные размеры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается. Максимальная – не более 1,5 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 м по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий);
- стен зданий с окнами: на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров;

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если иное значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – не выше **17 эт.**

Максимальная общая площадь объекта (ов) капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельного участка – 2 000 м².

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, части требуемых настоящими Правилами придомовых открытых озелененных пространств (до 30% их площади) могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

При размещении земельного участка и объекта капитального строительства в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

1.5. Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности с включением среднеэтажной жилой застройки (Ж-4-3) – смешанная жилая застройка домами средней этажности от 5 до 9 включительно и домами высокой этажности от 10 этажей, но не выше 17.

Параметры земельных участков соответствуют установленным параметрам многоэтажной жилой застройки (Ж-4). Параметры разрешенного строительства – в соответствии с типом застройки (много- или среднеэтажная).

Основные и условно-разрешенные виды использования территорий соответствуют перечисленным выше видам использования для многоэтажной жилой застройки.

При размещении земельного участка и объекта капитального строительства в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (ОД)

2.1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1)

Зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного назначения и т.п.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации не связанные с проживанием населения
	Органы местного самоуправления и некоммерческие организации связанные с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)
	Объекты розничной торговли
	Объекты общественного питания.
	Объекты бытового обслуживания.
	Объекты среднего специального образования.
	Объекты начального и среднего общего образования.
	Объекты культуры и искусства связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты).
	Объекты культуры и искусства, не связанные с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов).
	Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков.
	Финансово-кредитные объекты.
	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других т.п. объектов).
	Коммерческие объекты, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.п. объектов)
	Объекты оптовой торговли
	Религиозные объекты.
	Объекты страхования.
	Объекты пенсионного обеспечения.
	Гостиницы
	Объекты связи
	Сады, скверы, бульвары
	Жилищно-эксплуатационные службы
	Амбулаторно-поликлинические учреждения.
	Объекты социального обеспечения.
	Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.
	Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи.
	Агентства по обслуживанию пассажиров
	Гаражи для автотранспорта инвалидов
Б	Условно разрешенные виды использования
	Многоквартирные жилые дома
	Индивидуальные жилые дома
	Больничные учреждения без специальных требований к размещению.
	Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и др.
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных.
	Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи.
	Стоянки транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).

	Многоэтажные наземные и подземные гаражи
	Складские объекты.
	Объекты дошкольного образования.
	Автовокзалы
	Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей, АЗС, АЗК, МАЗК, ОГНКС, придорожных комплексов).
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки и гаражи
	Объекты временного проживания, необходимые для обслуживания основных и условно разрешенных видов использования.
	Общественные туалеты

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка – 300 м².

Максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом не устанавливается.

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка устанавливается в документации по планировке территории.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков принимаются в соответствии с Региональными нормативами.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

2.2. Зона специализированных общественных объектов (0Д-2)

Специализация зоны определяется застройкой общественного назначения – учебная, деловая, спортивная, культурно-просветительская, развлекательная и др. Профиль специализации определяется преобладающей функцией – не менее 60% преобладающей функции от общей площади застройки зоны.

При формировании специализированных общественно-деловых зон доля участков землепользования объектов, определяющих специализацию зоны должна составлять не менее 25% от территории зоны.

ОД-2-1 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ КУЛЬТОВЫХ ОБЪЕКТОВ (монастырь, церкви)

А.	Основные виды разрешенного использования
	Комплекс культовых сооружений
Б.	Условно-разрешенные виды использования
	Учебно-воспитательные учреждения
	Лечебные учреждения
	Административно-управленческие объекты
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Гостиницы
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки и гаражи
	Объекты временного проживания, необходимые для обслуживания основных и условно разрешенных видов использования.
	Общественные туалеты

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства настоящим подразделом не устанавливаются.

При размещении земельного участка и объекта капитального строительства в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ОД-2-2 ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

А	Основные виды разрешенного использования
	Больничные учреждения без специальных требований к размещению (не инфекционные)
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и др.
	Объекты высшего и среднего медицинского образования
	Объекты социального обеспечения
Б	Условно-разрешенные виды использования
	Медицинские учреждения со специальными требованиями (инфекционные больницы)
	Административно-управленческие объекты
	Объекты общественного питания

	Объекты бытового обслуживания
	Религиозные объекты
	Сады, скверы, бульвары
	Гостиницы
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки и гаражи

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Региональными нормативами.

Раздел 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П)

3.1. Зона производственных и коммунально-складских объектов с включением объектов общественно-деловой застройки (П-1)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Промышленные объекты
	Складские объекты
	Объекты внешнего автомобильного транспорта
	Сады, скверы, бульвары
Б	Условно разрешенные виды использования
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации не связанные с проживанием населения
	Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры; отдельные офисы различных фирм, компаний и др.)
	Объекты оптовой торговли
	Объекты розничной торговли
	Объекты общественного питания
	Объекты бытового обслуживания
	Ветеринарные поликлиники, станции и питомники для бездомных животных

	Объекты связи
	Объекты внутреннего транспорта (пассажирского и грузового)
	Объекты трубопроводного транспорта
	Объектов транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
	Многоэтажные наземные и подземные гаражи
	Стоянки транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
	Стоянки с гаражами боксового типа
	Стоянки внешнего грузового транспорта
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки и гаражи
	Озелененные, спортивные площадки, площадки для отдыха
	Хозяйственные площадки, в том числе для мусоросборников
	Объекты временного проживания, необходимые для обслуживания основных и условно разрешенных видов использования.

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Региональными нормативами.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 4. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ)

4.1. Зона сельскохозяйственного использования.

Зона размещения сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, объекты сельскохозяйственного использования.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Сельхоз угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли с многолетними насаждениями (сады)
	Объекты сельхоз назначения, сельского хозяйства, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства и пр.
	Питомники декоративных растений, садовых деревьев и кустарников
	Тепличные хозяйства
	Складские объекты
	сады, скверы, бульвары
Б	Условно разрешенные виды использования
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации не связанные с проживанием населения
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Объекты временного проживания, необходимые для обслуживания основных и условно разрешенных видов использования.

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная и максимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий не устанавливаются.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 5. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)

5.1. Зона объектов городской инженерной и транспортной инфраструктур (И-1)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты
	Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины
	Регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока, локальные очистные сооружения
	Канализационные насосные станции
	Газораспределительные пунктов
	Объекты связи
	Объекты охраны общественного порядка
	Мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции
	Снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры
	Объекты внутреннего транспорта (пассажирского и грузового)
	Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
Б	Условно разрешенные виды использования
	Объекты общественно-делового назначения
	Объекты торговли и обслуживания
В	Вспомогательные виды использования*
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки и гаражи
	Озелененные площадки
	Объекты временного проживания, необходимые для обслуживания основных и условно разрешенных видов использования.

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка – 300 м².

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Региональными нормативами.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 6. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)

Зона лесов и лесопарков (кроме объектов лесного фонда федерального значения) с индексом Р-1 на рассматриваемой территории отсутствует.

6.1. Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования (Р-2)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	сады скверы, бульвары
	парки
Б	Условно разрешенные виды использования
	Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей.
	Открытые объекты физической культуры и спорта.
	Объекты общественного питания.
	религиозные объекты
	Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства.
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Хозяйственные площадки, в том числе для мусоросборников
	Общественные туалеты

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования

относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

6.2. Зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции (Р-3)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Зеленые насаждения специального назначения – санитарно-защитные зоны
Б	Условно разрешенные виды использования
	Открытые объекты физической культуры и спорта.
	Антенные поля
	Объекты трубопроводного транспорта.
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – не более 3.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений в соответствии с Региональными нормативами.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Раздел 7. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (С)

7.1. Зона кладбищ и крематориев (С-1)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды разрешенного использования
	Кладбища
	Крематории
Б	Условно разрешенные виды использования
	Религиозные объектов

	Коммунальные и складские объекты
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки
	Озелененные площадки для отдыха
	Хозяйственные площадки, в том числе для мусоросборников
	Общественные туалеты

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Региональными нормативами.

При размещении земельного участка и объекта капитального строительства в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

7.2. Зона военных и иных режимных объектов (С-2)

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

	Наименование вида использования
А	Основные виды использования
	Военные объекты
	Складские объекты
	Объекты связи.
	Объекты специального назначения
	сады, скверы, бульвары
	Объекты внутреннего транспорта (пассажирского и грузового)

	Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
	Стоянки с гаражами боксового типа.
	Многоэтажные наземные и подземные гаражи
	Стоянки транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси).
Б	Условно разрешенные виды использования
	Многоквартирные жилые дома
	Жилищно-эксплуатационные службы
	Объекты розничной торговли.
	Объекты общественного питания.
	Объекты бытового обслуживания.
	Объекты среднего и высшего профессионального образования.
	Больничные учреждения без специальных требований к размещению.
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и др.
	Религиозные объекты
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации не связанных с проживанием населения
В.	Вспомогательные виды использования*
	Объекты инженерного обеспечения
	Технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешенных
	Объекты коммунального хозяйства
	Автостоянки и гаражи
	Объекты временного проживания, необходимые для обслуживания основных и условно разрешенных видов использования.

* Общие требования, предъявляемые к вспомогательным видам использования, перечислены в Части III п. 4 настоящих Правил.

Предельные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с Региональными нормативами.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Региональными нормативами.

При размещении земельного участка и объекта капитального строительства в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством

Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ГЛАВА 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории с неустановленными градостроительными регламентами, на территориях, на которые градостроительные регламенты не распространяются.

Раздел 1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территории в части зон охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия определяется режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия расположенных на территории сельского поселения, утверждаемыми законом Московской области.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- к стилевым характеристикам застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Раздел 2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории, территориях охраняемого природного ландшафта, лесного фонда.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории устанавливаются в целях охраны объектов природного наследия.

2. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемой природной территории определяется режимами использования земель в границах зон особо охраняемых территорий, расположенных на территории городского поселения, утверждаемыми законом Московской области.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях включают следующие виды ограничений:

- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- к функциональному назначению участков застройки;
- к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Раздел 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

1. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). При наличии соответствующего обоснования, содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения.

2. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

2.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

2.1.1. Мероприятия по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

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

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

2.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам:

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, обуславливающих 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.

5) 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.

2.1.3. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе 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, обуславливающих 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.).

2.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения

2.2.1. Мероприятия по первому поясу:

1) На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения

2) Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

2.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов;

оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

2.2.3. Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих 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 центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

2.3. 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.

Раздел 4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

1. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохраных зон запрещается:

- а) использование сточных вод для удобрения почв;
- б) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов

производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ:

в) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

г) 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.

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

а) распашка земель;

б) размещение отвалов размываемых грунтов;

в) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

4. 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.

Раздел 5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03" в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов: объектов для проживания людей; коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; спортивных сооружений, парков; образовательных и детских учреждений; лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

2) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны 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 не превышения

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, нефте-и газопроводы, 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;

5) 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 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.