



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРВИХИНСКОЕ  
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРВИХИНСКОЕ  
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ**

**Москва 2012**

## **ВВЕДЕНИЕ**

### **1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское**

1.1. Правила землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское (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 сельского поселения Барвихинское, а также с учетом положений актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Барвихинское, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно - делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

1.2. Правила землепользования и застройки на территории сельского поселения Барвихинское вводятся в целях:

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

б) создания условий для планировки территорий;

в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по вопросу 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 сельского поселения Барвихинское.

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;

разделения (межевания) территории муниципального образования на земельные участки;

предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

подготовки градостроительных обоснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

согласования проектной документации;

приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

предоставления разрешений 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. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

1.5 Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Земли, на которые не распространяется действие градостроительного регламента, определяются Градостроительным кодексом РФ.

Земли, на которые не устанавливается действие градостроительного регламента, определяются Градостроительным кодексом РФ.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

Установленные настоящими правилами Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

## **2. Основные понятия и термины, и их определения, используемые в Правилах землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское.**

### **2.1 Основные понятия и термины.**

В Правилах землепользования и застройки используются следующие основные понятия:

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий сельского поселения Барвихинское, 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 сельского поселения Барвихинское, 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.

Градостроительный регламент – устанавливаемые данными правилами и (в части не установленной правилами) иными законами Российской Федерации 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;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Землепользование - использование земельного участка в соответствии с видами разрешенного использования, с учетом ограничений, установленных Правилами землепользования и застройки, законодательством Российской Федерации.

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

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема, конфигурации), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

Реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

Линия регулирования застройки (красная линия застройки): граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка;

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом Московской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Землевладельцы - лица, использующие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения;

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

Собственники земельных участков – лица с правом, владения, пользования и распоряжения земельными участками;

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

## **2.2. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки.**

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

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

Карта градостроительного зонирования сельского поселения Барвихинское - 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 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).

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).

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

Документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков) – документация, разрабатываемая в целях обеспечения устойчивого развития территорий,

выделения элементов планировочной структуры (населенных пунктов, их частей, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов различного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно ко всем земельным участкам, застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов).

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Дополнительные разрешения в области землепользования и застройки - разрешение на условно разрешенный вид использования; разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции 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

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

### **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), береговые полосы, 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, 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.

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.

Санитарно-защитная зона - специальная территория с особым режимом использования, образуемая вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в целях обеспечения безопасности населения.

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования предназначается для общего пользования и не подлежит приватизации.

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.

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 (ООПТ) - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования, для которых установлен режим особой охраны.

Земли общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и пр.);

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

Проезд - часть территории населенного пункта, являющаяся территорией общего

пользования и используемая как элемент коммуникационной системы, связанной в свою очередь с улично-дорожной сетью. Ширина проездов должна соответствовать требованиям технического регламента, но быть не менее 6.0 м

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

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

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

Озелененная территория - часть территории, на которой располагаются природные и/или искусственно созданные садово-парковые объекты (парк, сад, сквер и др.); территория жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, большая площадь поверхности которых занята зелеными насаждениями и другим растительным покровом.

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 лесов, скверов, бульваров, зеленые насаждения, озеленения улиц).

Городские леса – территория лесничества и лесопарка, расположенная на землях населенных пунктов.

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

#### **2.4. Некоторые определения зданий, строений, сооружений, возводимых на территории сельского поселения Барвихинское.**

Строительная площадка - ограждаемая территория, используемая для размещения возводимого объекта строительства, временных зданий и сооружений, техники, отвалов грунта, складирования строительных материалов, изделий, оборудования и выполнения строительно-монтажных работ

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

Жилое помещение - изолированное помещение (часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната), которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам).

Индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Дачный (садовый) дом – здание этажностью не более чем два, предназначенное для временного проживания одной семьи, возведенное на участках для дачного (садового) строительства.

Гостевой дом, дом охраны, дом для обслуживающего персонала, гараж-сторожка, дом для отдыха и др. – здание с количеством этажей не более чем два, предназначенное для временного пребывания людей, возведенное на участках для индивидуального жилищного (дачного, садового) строительства.

Хозяйственная постройка (сарай, гараж и др.) – вспомогательное строение, с количеством этажей не более чем один, используемое для хозяйственных нужд и хранения личного транспорта, инвентаря, топлива и др.

Временная постройка - вспомогательное сооружение, с количеством этажей не более чем один, возведенное на определенный кратковременный срок (теплица, навес, киоск, беседка, летняя кухня и другие подобные сооружения).

Гараж на участке для индивидуального жилищного (дачного, садового)

строительства и блокированной застройки – вспомогательное строение для хранения личного автотранспорта.

Блокированные жилые дома - жилые дома с количеством этажей не более три, состоящие из нескольких блоков, число которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет самостоятельные конструктивные элементы без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования; не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем. Допускается использование общей несущей стены по согласованию смежных правообладателей.

Малоэтажный многоквартирный жилой дом - отдельно стоящий многоквартирный жилой дом с количеством надземных этажей три, предназначенный для проживания одной семьи.

Малоэтажная застройка – застройка многоквартирными жилыми домами этажностью до 4 этажей включительно (включая мансардный этаж).

Многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Среднеэтажная застройка – многоквартирная застройка жилыми домами от 5 до 8 этажей включительно (включая мансардный этаж).

Многоэтажная застройка – многоквартирная застройка жилыми домами от 9 до 12 этажей.

Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество:

- созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом, настоящими Правилами и иными правовыми актами;
- созданное без получения на это необходимых разрешений;
- созданное с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, технических регламентов, настоящих Правил.

## **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 дополнительных разрешений.

Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения дополнительных 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, документацией по

планировке территории и (если параметры не установлены данными правилами) иными законами и правилами Российской Федерации.

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).

При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие. При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, количество этажей определяется отдельно для каждой части здания.

Этаж надземный - этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли.

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.

Этаж подземный - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на всю высоту помещений.

Этаж цокольный - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений.

Этаж подвальный - этаж с отметкой пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем наполовину высоты помещений или первый подземный этаж.

Этаж технический - этаж для размещения инженерного оборудования здания и прокладки коммуникаций, может быть расположен в нижней части здания (техническое подполье), верхней (технический чердак) или между надземными этажами. Пространство высотой 1,8 м и менее, используемое только для прокладки коммуникаций, этажом не является.

Подполье – предназначенное для размещения трубопроводов инженерных систем пространство между перекрытием первого или цокольного этажа и поверхностью грунта.

Чердак - пространство между перекрытием верхнего этажа, покрытием здания (крышей) и наружными стенами, расположенными выше перекрытия верхнего этажа.

Общая площадь жилого здания следует определяться как сумму площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы, балконы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадь застройки.

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений – зона в границах отведенного под застройку участка, определенная на чертеже градостроительного плана, за пределами которой запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент застройки (площадь застройки) - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка;

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

### **3. Общие положения о карте градостроительного зонирования сельского поселения Барвихинское и градостроительных регламентах.**

3.1. На карте градостроительного зонирования отображены:

а) границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;

б) границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории,

в) 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, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и не устанавливается в соответствии с ГрК РФ.

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

а) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;

б) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) иные ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5. Значения градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений, сооружений установлены в текстовом виде - в Главе 3 Части III Правил и в графическом виде - на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (Часть III Правил). При этом более строгие требования, относящиеся к одной и той же территории, поглощают более мягкие.

3.6. 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. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку**

1.1.1. В соответствии с законодательством, к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся: администрация сельского поселения Барвихинское; иные уполномоченные органы.

1.1.2. Комиссия по землепользованию и застройке.

Комиссия по землепользованию и застройке является постоянно действующим совещательным органом при Главе сельского поселения Барвихинское. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

По решению Совета депутатов сельского поселения Барвихинское 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:

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

- подготавливает Главе сельского поселения Барвихинское 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;

- участвует в подготовке правил землепользования и застройки (изменений в данные правила), организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки (изменений в данные правила) на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схемам территориального планирования Одинцовского муниципального района, Московской области, другим сведениям информационных систем обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения Барвихинское.

1.1.3. На основании «Соглашения о взаимодействии по решению вопросов местного значения муниципальным образованием «Одинцовский муниципальный район Московской области» и сельским поселением Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области» от 11 января 2011 г. уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства на территории сельского поселения Барвихинское является Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района.

По вопросам применения и реализации настоящих Правил в обязанности Управления архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области входит:

- подготовка для администрации сельского поселения Барвихинское 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;

- подготовка проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки»;

- согласование проектной документации различных объектов;

- согласование задания на проектирование;

- участие в согласовании документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) и проверка указанной документации на соответствие настоящим Правилам, градостроительным и техническим регламентам;

- подготовка, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков;

- 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;

- осуществляет поддержание в актуальном состоянии планов существующей застройки сельского поселения Барвихинское путем приемки, контроля, учета и хранения материалов инженерных изысканий для строительства зданий, строений, сооружений, в том числе подземных коммуникаций, и исполнительной документации выстроенных объектов;

- обеспечивает разработку порядка проведения и оформления исполнительных топографических съемок и контроль за его исполнением;

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

- предоставление физическим и юридическим лицам копий картографических документов и их фрагментов, пояснения, характеризующие условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам. Стоимость указанных услуг устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

- ведение дежурной адресной карты;

- проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями регламентов, иных норм и правил, предъявляемых к планировочным и другим характеристикам указанных объектов, требованиями проектной документации, требованиями целевого использования земельных участков, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений;

- проведение осмотра зданий, строений, сооружений на предмет определения их вида, типа и назначения, выдача соответствующих заключений;

- иные обязанности, в соответствии с настоящими Правилами, соглашением о взаимодействии.

1.1.4. Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района, уполномоченные органы в области санитарно-эпидемиологического и экологического надзора осуществляют контроль за соблюдением ограничений по градостроительным, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, установленных данными правилами в соответствии с действующим законодательством.

## **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 сельского поселения Барвихинское 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;

- предоставление Управлению архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Правил Землепользования и застройки, генеральных планов;

- предоставление физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил и необходимых копий. Стоимость указанных услуг устанавливается в соответствии с действующим законодательством;

1.2.2. Согласование частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов необходимо при разработке проектной документации и планируемых изменений условий использования земельных участков и объектов капитального строительства. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

а) Выявление мнений населения должно быть обязательным 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 (газопроводы, котельные, дороги, и т.д.);

- при проектировании строительства крупных объектов социально-культурного назначения.

б) Инициаторами процесса согласования могут выступать:

- инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретную проектную документацию;

- Глава сельского поселения Барвихинское;

- депутаты Совета депутатов сельского поселения Барвихинское.

1.2.3. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования или являющиеся владельцами земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных 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 помощью проведения публичных слушаний и организации выставок проектной документации на территории сельского поселения Барвихинское.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства в соответствии с «Положением о публичных слушаниях».

Форму согласования, границы территории проведения опроса 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 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, не распространяется на изменения объектов капитального строительства, в случае:

а) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

б) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

в) замены инженерного и технологического оборудования;

г) 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, Московской области, нормативных правовых актов Одинцовского муниципального района, администрации сельского поселения Барвихинское.

1.3.3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории обеспечивается администрацией сельского поселения Барвихинское:

- а) при осуществлении муниципального контроля за использованием земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе совместно с уполномоченными в области надзора органами и/или привлеченными организациями;
- б) при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- в) при выдаче разрешений на строительство;
- г) при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- д) при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- е) при принятии решений о подготовке документации по планировке территории;
- ж) при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
- з) при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям Правил, технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.
  - и) при согласовании и утверждении документации по планировке территории
  - к) при установлении публичных сервитутов;
  - л) при формировании границ земельного участка: предоставлении, разделе, объединении земельных участков;
  - м) при проведении публичных слушаний;

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

1.4.1. Использование и застройка земельных участков должна осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде при условии:

- сохранности межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством;
- проведения мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- своевременного освоения земельных участков, в случаях, если сроки предусмотрены договорами;
- своевременной оплаты за землю;
- соблюдения требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнения иных требований, предусмотренных настоящими Правилами, Кодексами Российской Федерации, Федеральными законами.

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 и настоящими Правилами.

1.4.3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах землепользования и застройки, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, правилами 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 дополнительных 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 дополнительного разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в разделе Части I Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних земельных участков и объектов капитального строительства.

1.4.6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды использования могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования при условии выдачи соответствующего дополнительного разрешения в порядке, предусмотренном разделом 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 настоящими Правилами. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

1.4.9 Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории сельского поселения Барвихинское в части выполнения правообладателями условий использования и застройки земельных участков, указанных в п.1.4.1 Главы 1 настоящих правил, осуществляется комиссией по землепользованию и застройке совместно с уполномоченными органами.

1.4.10 Правообладатели земельных участков и/или их представители обязаны обеспечивать доступ на территорию представителей органов, осуществляющих государственный, муниципальный и общественный земельный контроль, иных уполномоченных в области контроля органов и предоставлять им необходимую документацию.

## **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 (при наличии градостроительного плана и/или разрешения на строительство) 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, размещенные в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

1.5.2 Если использование объектов, указанных в п.1.5.1 представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), администрацией сельского поселения Барвихинское 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.

1.5.4 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 настоящими Правилами.

1.5.5 Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

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

1.6.1. Земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, режим их использования и застройки территорий устанавливается иными законами Российской Федерации и нормативными правовыми актами администрацией сельского поселения Барвихинское.

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 (клубы, парки и т.д.).

1.6.2 Режим использования и застройки территорий сельского поселения Барвихинское, для которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании соответствующих земельных участков (в том числе, градостроительными планами, подготовленными Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района) в соответствии с градостроительным, лесным, водным, историко-культурным и

природоохранном законодательством Российской Федерации.

### **1.7. Осуществление строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию зданий строений, сооружений.**

1.7.1. Подготовку и выдачу разрешений на строительство, реконструкцию и ввод объекта в эксплуатацию осуществляет администрация сельского поселения Барвихинское, если иное не предусмотрено законом, в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

1.7.2 Строительство, реконструкция объекта недвижимости (здания, строения, сооружения) выполняется только при наличии и на основании градостроительных планов земельных участков (или проектов межевания для линейных объектов), разрешения на строительство и иных необходимых разрешений, в том числе при строительстве индивидуальных жилых домов на земельных участках для ведения садоводства и дачного строительства.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- строительства гаража, садового или дачного дома на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- капитального ремонта объектов капитального строительства.

1.7.3 Необходимо согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции или сноса такого объекта (его части), оформленное в установленном законом порядке.

1.7.4 Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

1.7.5 Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами. К ним относятся виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, выполняемые гражданами для собственных нужд в отношении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов, предназначенных для проживания не более чем двух семей.

1.7.6. Условием доступа застройщиков земельных участков к находящимся в распоряжении сельского поселения Барвихинское системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления и в соответствии с действующим законодательством.

1.7.7. Условием доступа застройщиков земельных участков 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.

1.7.8. Общее ведение строительства:

- получение разрешения на строительство;
- получение права ограниченного пользования соседними земельными участками (сервитутов) на время строительства;
- привлечение для осуществления работ по возведению объекта недвижимости исполнителя работ (подрядчика при подрядном способе строительства);
- обеспечение строительства градостроительным планом, проектной документацией, прошедшей экспертизу и утвержденной в установленном порядке и разрешением на строительство;
- привлечение в предусмотренных законодательством случаях авторского надзора проектировщика за строительством объекта;
- извещение о начале любых работ на строительной площадке органов контроля (надзора), которым подконтролен данный объект;
- обеспечение безопасности работ на строительной площадке для окружающей природной среды и населения;
- обеспечение безопасности законченного строительством объекта недвижимости для пользователей, окружающей природной среды и населения;
- принятие решений о начале, приостановке, консервации, прекращении строительства, о вводе законченного строительством объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.7.9. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

1.7.10. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано:

- обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, органов, осуществляющих государственный, муниципальный и общественный земельный контроль, иных уполномоченных в области контроля органов, и предоставлять им необходимую документацию;
- проводить строительный контроль;
- обеспечивать ведение исполнительной документации;
- извещать застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;
- обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков;
- обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

1.7.11 Строительные работы:

А. До начала любых работ строительную площадку и опасные зоны работ за ее пределами ограждают в соответствии с требованиями нормативных документов.

При въезде на площадку устанавливают информационные щиты с указанием наименования объекта, названия застройщика, исполнителя работ, фамилии, должности и номеров телефонов ответственного производителя работ по объекту и представителя органа госстройнадзора или местного самоуправления, курирующего строительство,

сроков начала и окончания работ, схемы объекта.

Наименование и номер телефона исполнителя работ наносят также на щитах инвентарных ограждений мест работ вне стройплощадки, мобильных зданиях и сооружениях, крупногабаритных элементах оснастки, кабельных барабанах и т.п.

По требованию органа местного самоуправления строительная площадка может быть оборудована устройствами или бункерами для сбора мусора, а также пунктами очистки или мойки колес транспортных средств на выездах, а на линейных объектах - в местах, указанных органом местного самоуправления.

При необходимости временного использования определенных территорий, не включенных в строительную площадку, для нужд строительства, не представляющих опасности для населения и окружающей среды, режим использования, охраны (при необходимости) и уборки этих территорий определяется соглашением с владельцами этих территорий (для общественных территорий - с органом местного самоуправления).

Б. В тех случаях, когда строительная площадка расположена на территории, подверженной воздействию неблагоприятных природных явлений и геологических процессов (обвалы, заболоченность, подтопление и др.), до начала выполнения строительных работ по специальным проектам выполняют первоочередные мероприятия и работы по защите территории от указанных процессов.

В. Попутная разработка природных ресурсов может вестись при наличии соответствующей согласованной и утвержденной в установленном порядке документации.

Г. Исполнитель работ обеспечивает безопасность работ для окружающей природной среды, при этом:

- обеспечивает уборку стройплощадки и прилегающей к ней пятиметровой зоны; мусор и снег должны вывозиться в установленные органом местного самоуправления места и сроки;

- производство работ в охранных заповедных и санитарных зонах выполняет в соответствии со специальными правилами;

- не допускается несанкционированное сведение древесно-кустарниковой растительности;

- не допускается выпуск воды со строительной площадки без защиты от размыва поверхности;

- при буровых работах принимает меры по предотвращению разлива подземных вод;

- выполняет обезвреживание и организацию производственных и бытовых стоков;

- выполняет работы по мелиорации и изменению существующего рельефа только в соответствии с согласованной органами госнадзора и утвержденной проектной документацией.

В случае обнаружения в ходе работ объектов, имеющих историческую, культурную или иную ценность, исполнитель работ приостанавливает ведущиеся работы и извещает об обнаруженных объектах учреждения и органы, предусмотренные законодательством.

Д. Временные здания и сооружения для нужд строительства возводятся (устанавливаются) на строительной площадке специально для обеспечения строительства и после его окончания подлежат ликвидации.

Временные здания и сооружения, а также отдельные помещения в существующих зданиях и сооружениях, приспособленные к использованию для нужд строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов и действующих строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

Состав временных зданий и сооружений, размещаемых на территории строительной площадки, должен быть определен стройгенпланом, разрабатываемым в составе проекта организации строительства.

Временные здания и сооружения, входящие в состав временного поселения, размещаются на территории застройщика в соответствии с проектом этого поселения, в составе которого следует предусматривать снос временного поселения и рекультивацию

земель, смету затрат на эти работы.

Проект временного поселения и проект его сноса утверждаются застройщиком по согласованию с администрацией сельского поселения Барвихинское, иными, уполномоченными организациями, а также представителями работников, если последнее предусмотрено соглашениями между ними и работодателем.

В случаях, когда предусматривается последующая передача временных поселений, зданий и сооружений для постоянной эксплуатации, проекты временных поселений, зданий и сооружений разрабатываются, согласовываются и утверждаются в порядке, установленном для проектирования поселений, зданий и сооружений, предназначенных для постоянного использования по назначению.

Временные здания и сооружения, расположенные на стройплощадке, вводятся в эксплуатацию решением ответственного производителя работ по объекту. Ввод в эксплуатацию оформляется актом или записью в журнале работ.

Ввод в эксплуатацию зданий и сооружений на территории временных поселений осуществляется на общих основаниях.

Е. При сносе зданий и сооружений в порядке подготовки строительной площадки к строительству должны выполняться требования безопасности труда в соответствии с действующей нормативной документацией.

При использовании для сноса взрывов, сжигания или иных потенциально опасных методов должно быть выставлено оцепление. О моменте взрыва, сжигания или обрушения должны быть оповещены все лица, находящиеся на строительной площадке, а также юридические (физические) лица - владельцы прилегающих территорий.

Ж. Исполнитель обеспечивает складирование и хранение материалов и изделий в соответствии с требованиями стандартов и ТУ на эти материалы и изделия. Если выявлены нарушения установленных правил складирования и хранения, исполнитель работ должен немедленно их устранить. Применение неправильно складированных и хранимых материалов и изделий исполнителем работ должно быть приостановлено до решения вопроса о возможности их применения без ущерба качеству строительства застройщиком с привлечением, при необходимости, представителей проектировщика и органа государственного строительного надзора. Это решение должно быть документировано.

3. При производстве работ, связанных с устройством временных выемок и других препятствий на территории существующей застройки, строительная организация, производящая работы, обеспечивает проезд автотранспорта и проход к домам путем устройства мостов, пешеходных мостиков с поручнями, трапов по согласованию с владельцем территории. После окончания работ указанные устройства должны быть вывезены с территории. Места работ, а также временных проездов и проходов должны быть освещены.

Организационно-технологические решения следует ориентировать на максимальное сокращение неудобств, причиняемых строительными работами населению. С этой целью прокладка коммуникаций на территории вдоль улиц и дорог должна выполняться по графику, учитывающему их одновременную укладку; под восстановление благоустройства следует сдавать участки длиной, как правило, не более одного квартала; восстановительные работы следует вести в две-три смены; отходы асфальтобетона, строительный мусор следует вывозить своевременно в сроки и в порядке, установленном органом местного самоуправления.

И. Работы, связанные с вскрытием поверхности в местах расположения действующих подземных коммуникаций и сооружений, должны производиться с соблюдением специальных правил, установленных министерствами и ведомствами, эксплуатирующими эти коммуникации, а также следующих дополнительных правил.

В соответствии с действующими правилами охраны подземных коммуникаций исполнитель работ должен заблаговременно вызвать на место работ представителей организаций, эксплуатирующих действующие подземные коммуникации и сооружения, а при их отсутствии - представителей организаций, согласовавших проектную

документацию.

Прибывшим на место представителям эксплуатирующих организаций предъявляются проектная документация и вынесенные в натуру оси или габариты намеченной выемки. Совместно с эксплуатирующей организацией на месте определяется (шурфованием или иным способом), обозначается на местности и наносится на рабочие чертежи фактическое положение действующих подземных коммуникаций и сооружений. Представители эксплуатирующих организаций вручают подрядчику предписания о мерах по обеспечению сохранности действующих подземных коммуникаций и сооружений и о необходимости вызова их для освидетельствования скрытых работ и на момент обратной засыпки выемок.

Не явившиеся и не уведомившие об отсутствии на месте работ эксплуатируемых ими коммуникаций и сооружений организации вызываются повторно за сутки с одновременным уведомлением об этом органов местного самоуправления, которые принимают решение о дальнейших действиях в случае повторной неявки представителей указанных организаций. До принятия соответствующего решения приступать к работам нельзя.

К. Вскрытые коммуникации в случае необходимости по указанию эксплуатирующих организаций должны быть подвешены или закреплены другим способом и защищены от повреждений; состояние подвесок и защитных устройств следует систематически проверять и приводить в порядок.

Л. При обнаружении не указанных предварительно подземных коммуникаций и сооружений работы должны быть приостановлены, а на место работ должны быть вызваны представители эксплуатирующих организаций, проектной организации, застройщика. В случае если владелец неизвестной коммуникации не выявлен, вызывается представитель органа местного самоуправления, который принимает решение о привлечении необходимых служб. При необходимости в проектную документацию должны быть внесены изменения в установленном порядке с проведением повторных согласований.

М. Исполнитель работ ведет исполнительную документацию:

- комплект рабочих чертежей с надписями о соответствии выполненных в натуре работ этим чертежам или о внесенных в них по согласованию с проектировщиком изменениях, сделанных лицами, ответственными за производство строительно-монтажных работ;

- геодезические исполнительные схемы, выполненные в соответствии с требованиями действующей нормативной документации.

Н. По мере готовности работ и конструкций, показатели качества которых влияют на безопасность объекта и подлежат оценке соответствия требованиям нормативных документов и стандартов, являющихся доказательной базой соблюдения требований технических регламентов, исполнитель работ не позднее чем за 3 рабочих дня извещает застройщика, представителей органов государственного строительного надзора и авторского надзора о сроках выполнения соответствующей процедуры.

Выявленные такой процедурой недостатки должны быть устранены.

До устранения выявленных недостатков и оформления соответствующих актов выполнение последующих работ недопустимо.

О. При необходимости прекращения работ или их приостановки на срок более 6 месяцев выполняется консервация объекта (приведение объекта и территории, использованной для строительства, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность основных конструкций и безопасность объекта для населения и окружающей среды).

П. Решение о прекращении или приостановке строительства принимает застройщик и извещает о принятом решении исполнителя работ, орган местного самоуправления, а также соответствующие органы государственного строительного надзора. Застройщик и исполнитель работ не позднее чем через месяц составляют акт о приемке выполненной части объекта с описанием состояния объекта, указанием объемов и стоимости

выполненных работ, ведомость примененных (смонтированных) на объекте оборудования, материалов и конструкций, ведомость неиспользованных и подлежащих хранению оборудования, материалов и конструкций, перечень работ, необходимых для сохранности объекта и неиспользованных оборудования, материалов и конструкций.

О факте прекращения или приостановки строительства в трехдневный срок должны быть поставлены в известность также, в случае необходимости, ГИБДД органов внутренних дел с целью отмены ранее введенных ограничений движения транспорта и пешеходов, а также владельцы территорий, включенных в территорию строительной площадки в соответствии с утвержденным и согласованным стройгенпланом.

При необходимости проектировщик по договору с застройщиком разрабатывает рабочие чертежи и смету консервации объекта, а исполнитель работ выполняет работы, предусмотренные этими рабочими чертежами и сметами.

Законсервированный объект и стройплощадка передаются по акту застройщику. К акту прилагаются исполнительная документация, журнал работ, а также документы о проведенных в ходе строительства обследованиях, проверках, контрольных испытаниях, измерениях, документы поставщиков, подтверждающие соответствие материалов, работ, конструкций, технологического оборудования и инженерных систем объекта проекту и требованиям нормативных документов.

1.7.11 По истечении трех лет с момента выдачи разрешения на строительство и/или при продлении в соответствии с действующим законодательством срока его действия орган местного самоуправления может потребовать, при необходимости, корректировку проектной документации в соответствии с нормативными документами, изменившимися за это время в части требований безопасности.

1.7.12. Строительство ведется под контролем органов государственного строительного надзора, органов местного самоуправления, или иных, уполномоченных ими организаций.

Для обеспечения такой возможности упомянутые органы должны быть заблаговременно извещены застройщиком (его представителем) о сроках начала работ на строительной площадке, о приостановке, консервации и (или) прекращении строительства, о готовности объекта к вводу в эксплуатацию.

1.7.12. Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и/или регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

1.7.13. Работы сезонного характера по посадке зеленых насаждений, устройству верхних покрытий дорог и тротуаров могут быть перенесены на более поздние сроки, согласованные с администрацией сельского поселения Барвихинское.

1.7.14. Уполномоченным органом на подготовку схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта, на территории сельского поселения Барвихинское является Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района.

1.7.15. Ответственность за надлежащее содержание объекта, его безопасность для пользователей окружающей среды и населения, соблюдение требований противопожарных, санитарных, экологических норм и правил в процессе эксплуатации в соответствии с действующим законодательством несет его правообладатель.

1.7.16 Все участники градостроительной деятельности должны соблюдать государственные и местные нормативы и правила.

Градостроительный объект (здание, строение, сооружение) или часть

градостроительного объекта, созданные или измененные без получения градостроительного плана земельного участка и/или необходимых разрешений на строительство, реконструкцию или после истечения, прекращения срока действия разрешения на строительство, реконструкцию, а так же созданные или измененные с нарушением указанной документации, требований акта разрешенного использования, обязательных положений утвержденной проектной и предпроектной документации и (или) с нарушением градостроительных, строительных, санитарных, экологических, противопожарных, и иных норм и правил, являются самовольной постройкой и подлежат изменениям, которые полностью устраняют указанные выше нарушения в установленные сроки.

Комиссия по землепользованию и застройке устанавливает сроки устранения нарушений по тем объектам, контроль за которыми не отнесен к компетенции Госстройнадзора, но не позднее трех месяцев. С момента выявления нарушений самовольные застройщики обязаны немедленно прекратить строительство.

До устранения нарушений градостроительный объект не может использоваться по своему целевому назначению.

При этом муниципальный земельный контроль за использованием земельного участка, на котором возведена самовольная постройка, осуществляется не реже, чем один раз в месяц с фиксированием устраняемых нарушений. В случае, если выявленные нарушения не устранены в определенные Комиссией сроки, самовольная постройка подлежит сносу в установленном законом порядке.

Последствия самовольного строительства:

а.) Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

Сделки, направленные на продажу, дарение, сдачу в аренду или иное распоряжение самовольной постройкой, недействительны как противозаконные.

б.) Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом (любое физическое или юридическое лицо, которое нарушило установленные для данной постройки требования и нормативы) либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом в.) настоящей статьи.

в.) Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом (именно признание права, а не установление факта владения недвижимым имуществом на праве собственности), а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

г.) Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

д.) На самовольно возведенное строение, в том числе расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, не распространяется приобретательная давность.

е.) Лицо, осуществившее снос самовольной постройки обязано привести земельный участок в пригодное для использования состояние за свой счет.

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

1.8.1 Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в администрацию сельского поселения

Барвихинское.

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

Форма, состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в пункте 1.8.1 иные документы, устанавливаются нормативным правовым актом Администрации сельского поселения Барвихинское.

1.8.3 Комиссии по землепользованию и застройке направляет запросы в Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района, в уполномоченные органы в области, санитарно-эпидемиологического и экологического надзора, использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления.

Уполномоченные органы предоставляют заключения о возможности выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в рамках градостроительных, экологических, санитарно-эпидемиологических и иных, предусмотренных законодательством требований. 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.

Заявление, заключения о возможности выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносятся Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения Барвихинское на публичные слушания в порядке, устанавливаемом федеральным законодательством, настоящим Положением, иными нормативными правовыми актами администрации сельского поселения Барвихинское.

1.8.4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и заключений, указанных в п.1.8.3 комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

1.8.5. Глава сельского поселения Барвихинское в течение семи дней со дня поступления указанных в п.1.8.4 рекомендаций принимает решение 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.

1.8.6 Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по

вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

1.8.7. 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.

1.8.8. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Администрация сельского поселения Барвихинское 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. Все собственники, пользователи, владельцы и арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства независимо от форм собственности и иных прав на указанные объекты недвижимости (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) могут:

- **использовать** самостоятельно (без дополнительных разрешений и процедур согласования), земельные участки в соответствии с **основным и вспомогательным**, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны, видом разрешенного использования;

- **использовать** земельные участки в соответствии с условно разрешенным, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны, видом разрешенного использования **при наличии дополнительных разрешений** и процедур согласования, установленных настоящими правилами.

2.1.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном законами Российской Федерации и осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Порядок и решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимаются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Администрацией сельского поселения Барвихинское.

2.1.4. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположены 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.

2.1.5. Изменение правообладателями существующих объектов капитального строительства, возведенных на основании градостроительного плана и/или разрешения на строительство, видов разрешенного использования жилых помещений (их частей) на нежилые и видов разрешенного использования нежилых помещений (их частей) на жилые осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое администрацией сельского поселения Барвихинское с соблюдением установленных администрацией условий такого перевода, в порядке, установленном жилищным законодательством и положением о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые.

При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

2.1.6. Право на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется в порядке, установленном действующим законодательством.

## **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 сельского поселения Барвихинское.

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

- при предоставлении земельных участков;
- при подготовке документации по планировке территории;
- в процессе использования земельных участков и эксплуатации объектов капитального строительства.

Форма, состав заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования и иные документы устанавливаются нормативным правовым актом Администрации сельского поселения Барвихинское.

2.2.2. Комиссии по землепользованию и застройке направляет запросы в Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района, иные органы, уполномоченные в области, санитарно-эпидемиологического и экологического надзора, а также в области надзора использования объектов культурного наследия (по необходимости).

Уполномоченные органы предоставляют заключения о возможности выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования в рамках градостроительных экологических, санитарно-эпидемиологических и иных, предусмотренных законодательством требований. 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 и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного

в заявлении вида разрешенного использования.

Заявление, заключения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2.2.3 Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее, чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца.

2.2.4 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 и направляет их Главе сельского поселения Барвихинское.

Подготовка рекомендаций осуществляется по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии, с учетом заключения о результатах публичных слушаний и заключений компетентных органов, указанных в п.2.2.2.

2.2.5 На основании указанных рекомендаций (п 2.2.3) Глава сельского поселения Барвихинское в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Указанное решение, равно как и заключение о результатах публичных слушаний, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов органов исполнительной власти, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Администрации сельского поселения Барвихинское 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 и объектов капитального строительства.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет

физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

2.2.6. 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**

Статья 1. Документация по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения устойчивого развития сельского поселения Барвихинское, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

3. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории в следующем составе:

3.1 проектов планировки без проектов межевания в их составе;

3.2 проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3.3 проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

3.4 проектов межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) без градостроительных планов земельных участков в их составе;

3.5 градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3.6 Градостроительные планы земельных участков утверждаются:

а) в составе проекта планировки территории

б) в составе проектов межевания

в) в качестве самостоятельного документа

3.7 Документация по планировке территории является 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.

4. Документация по планировке территории, в которой имеются подчистки, исправления, а также серьезные повреждения, не позволяющие однозначно истолковать содержание данного документа, является недействительным и подлежит переоформлению в установленном порядке.

5. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

Статья 2. Подготовка документации по планировке территории.

1. Подготовка проектов планировки, проектов межевания территории осуществляется на основании решения:

- Уполномоченных федеральных органов исполнительной власти на основании документов территориального планирования Российской Федерации (если документацией предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения);

- Органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации (если документацией предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения);

- Органов местного самоуправления муниципального района на основании документов территориального планирования муниципального района (если документацией предусмотрено размещение линейных объектов местного значения).

1.1 Орган, принявший решение о подготовке проектов планировки, проектов межевания территории в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляет уведомление о принятом решении Главе сельского поселения Барвихинское.

1.2. В случае, если решение о подготовке проектов планировки, проектов межевания территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с Генеральным планом сельского поселения Барвихинское, документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

1.3 Орган, принявший решение о подготовке проектов планировки, проектов межевания территории, до ее утверждения и согласования с администрацией сельского поселения Барвихинское проводит публичные слушания в порядке, установленном Уставом и иными нормативными актами сельского поселения Барвихинское. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

1.4 Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципального района осуществляют проверку подготовленных на основании их решений проектов планировки, проектов межевания территории на соответствие требованиям, указанным в части 1 статьи 1 настоящей Главы, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

1.5 Проекты планировки, проекты межевания территории, подготовленные на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти,

органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления муниципального района до их утверждения подлежат согласованию с администрацией сельского поселения Барвихинское.

1.6 Проекты планировки, проекты межевания территории, утверждаемые соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, руководителем администрации Одинцовского муниципального района, направляются Главе сельского поселения Барвихинское, в течение семи дней со дня ее утверждения.

1.7 Глава сельского поселения Барвихинское обеспечивает опубликование указанной в части 1 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

1.8 Градостроительный план земельного участка для строительства, реконструкции линейных объектов не подготавливается.

1.9 Содержание и состав проектов планировки должны соответствовать требованиям, установленным федеральным и региональным законодательством.

1.9 Порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации (статьи 41, 42, 43, 44, 45), настоящими Правилами, и иными нормативными правовыми актами о градостроительной деятельности Российской Федерации, Московской области, Одинцовского муниципального района, администрации сельского поселения Барвихинское.

2. Подготовка проектов планировки и проектов межевания территории осуществляется на основании решения администрации сельского поселения Барвихинское в целях разработки плана формирования и предоставления земельных участков для жилищного строительства, комплексного освоения земельных участков в целях жилищного строительства, развития застроенных территорий.

2.1 При подготовке проектов планировки и проектов межевания территории необходимо учесть баланс между развитием жилищного строительства в рамках комплексного освоения новых территорий и развитием уже застроенных территорий; между развитием сектора жилья, находящегося в собственности граждан, арендным сектором, жилищными кооперативами; между строительством многоквартирных домов и малоэтажным жилищным строительством.

2.2 При подготовке проектов планировки и проектов межевания территории в обязательном порядке предусматривается создание объектов социальной инфраструктуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для комплексного освоения или развития территории в целях жилищного строительства.

2.3 Решение о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории принимается Главой сельского поселения Барвихинское по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц при наличии местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

2.4 Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативно-правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте сельского поселения Барвихинское в сети "Интернет".

2.5 В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения Барвихинское свои предложения о

порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

2.6 Состав и содержание проектов планировки должны соответствовать требованиям, установленным федеральным и региональным законодательством и уточняются органом местного самоуправления в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

2.7 Администрация сельского поселения Барвихинское обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана сельского поселения Барвихинское, правил землепользования и застройки, документов территориального планирования Московской области, Одинцовского муниципального района Московской области.

Техническое задание на подготовку документации по планировке территории подготавливает Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области.

2.8 Определение исполнителя работ по подготовке документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законодательством.

2.9 Администрация сельского поселения Барвихинское совместно с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 статьи 1 настоящей Главы. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе сельского поселения Барвихинское, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

2.10 Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы сельского поселения Барвихинское, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2.11 Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определенном нормативно-правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения Барвихинское.

2.12 В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2.13 При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

2.14 Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию по землепользованию и застройке свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

2.15 Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативно-правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения Барвихинское, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

2.16 Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей сельского поселения Барвихинское о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом

муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

2.17 Администрация сельского поселения Барвихинское направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.

2.18 Глава сельского поселения Барвихинское с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

2.19 Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории), разработанная в целях комплексного освоения или развития территорий в целях жилищного строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте сельского поселения в сети «Интернет» и на информационных стендах, установленных в здании администрации сельского поселения Барвихинское.

2.20 На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельского поселения Барвихинское, Совет депутатов сельского поселения Барвихинское вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

2.21 При реализации проектов жилищного строительства один экземпляр утвержденной документации по планировке территории (в бумажном виде и на электронном носителе), а также материалы инженерных изысканий, послужившие основой для подготовки проектов планировки и проектов межевания направляются администрацией сельского поселения Барвихинское в Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области для дальнейшей подготовки Градостроительных планов земельных участков.

Утвержденные в составе документации по планировке территории чертежи проектов межевания территории являются материалами по обоснованию Градостроительных планов земельных участков.

2.22 В целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, любое лицо, заинтересованное в получении градостроительного плана земельного участка, расположенного в зоне комплексного освоения и развития территории, вправе обратиться в Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области, с заявлением о выдаче ему градостроительного плана указанного земельного участка.

2.23 В случае, если физическое или юридическое лицо обращается с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, расположенного в зоне комплексного освоения и развития территории, Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения обеспечивает подготовку градостроительного плана земельного участка и его утверждение в администрации сельского поселения Барвихинское.

2.24 Градостроительный план земельного участка, подготовленный на основании документации по планировке территории (проектов планировки и в их составе проектов межевания), предусмотренной для комплексного освоения и развития застроенной территории, по решению администрации сельского поселения Барвихинское,

предоставляется заявителю без взимания платы.

2.25 Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной для комплексного освоения и развития застроенной территории, осуществляется только при наличии утвержденной программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

2.26 Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения администрации сельского поселения Барвихинское, определяется статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В случае, если в отношении земельного участка (с учетом требований ст. 46.1 ГрК РФ к участку) заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка проекта планировки и проекта межевания в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

3.1 В случае поступления в администрацию сельского поселения Барвихинское, заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 3 настоящей статьи, администрация сельского поселения Барвихинское в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений принимает решение о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

3.2 В обязательство лица, заключившего договор с администрацией сельского поселения Барвихинское, входит подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования.

3.3 Глава сельского поселения Барвихинское утверждает проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования.

3.4 Подготовка градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах, предусмотренных договором о развитии застроенной территории осуществляется в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

3.5 Состав и содержание проекта планировки должны соответствовать требованиям, установленным федеральным и региональным законодательством и уточняются органом местного самоуправления в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

3.6 Порядок подготовки проекта планировки и межевания территории при наличии договора о развитии застроенной территории, разрабатываемой на основании решения администрации сельского поселения Барвихинское, а так же права и обязанности сторон указанного договора определяются статьей 45, 46.1, 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативно-правовыми актами.

4. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения Барвихинское, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, осуществляется по заявлению физических и юридических лиц за счет их средств.

4.1 Подготовка проекта планировки в качестве самостоятельного документа (вне проекта межевания территории в его составе) разрабатывается в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры;
- уточнения и изменения площади земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления и изменения границ земельных участков, на которых расположены

объекты капитального строительства;

- иных случаях предусмотренных настоящими Правилами и другими нормативно-правовыми актами администрации сельского поселения Барвихинское.

4.2 Подготовка проекта планировки в качестве самостоятельного документа (вне проекта межевания территории в его составе) осуществляется по заявлению физических и юридических лиц при наличии мнения администрации сельского поселения Барвихинское и согласованного администрацией задания на подготовку проекта планировки территории.

Задание на подготовку проекта планировки территории подготавливает Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области.

4.3 Администрация сельского поселения Барвихинское в течении тридцати дней со дня поступления проекта планировки, согласованного Управлением архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области, осуществляет его проверку на соответствие требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, Правилам, интересам иных физических и юридических лиц и принимает решение о направлении такой документации Главе сельского поселения Барвихинское на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.4 При разработке чертежей проектов планировки на земельные участки учитывается, что чертежи объекта землеустройства составляются с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, представленного картографического материала, по данным измерений, полученных при топографической (исполнительной) съемке объекта землеустройства на местности и при его межевании.

Материалы должны быть актуальны на момент подготовки проектов планировки.

4.5 Подготовка проекта межевания в качестве самостоятельного документа (вне градостроительного плана земельного участка в его составе) разрабатывается в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ публичных и частных сервитутов земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

4.6 Подготовка проекта межевания в качестве самостоятельного документа (вне проекта межевания территории в его составе) осуществляется по заявлению физических и юридических лиц при наличии мнения администрации сельского поселения Барвихинское и согласованного администрацией задания на подготовку проекта планировки территории.

Задание на подготовку проекта межевания территории подготавливает Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области.

4.7 Администрация сельского поселения Барвихинское в течении тридцати дней со дня поступления проекта межевания, согласованного Управлением архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области, осуществляет его проверку на соответствие требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, Правилам, интересам иных физических и юридических лиц и принимает решение о направлении такой документации Главе сельского поселения Барвихинское на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.8 При разработке чертежей проектов межевания на земельные участки, предназначенные для строительства объектов капитального строительства, учитывается, что чертежи объекта землеустройства составляются с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, представленного картографического материала, по данным измерений, полученных при топографической (исполнительной) съемке объекта землеустройства на местности и при его межевании.

Материалы должны быть актуальны на момент подготовки проектов межевания.

4.9 Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются в случаях:

- планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы;

- когда ранее утвержденные градостроительные планы не соответствуют настоящим Правилам;

- в случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых выдано разрешение на строительство. Физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, должен обеспечить подготовку градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

При этом ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, а также параметры которого не соответствуют настоящим Правилам утрачивает силу.

4.10 Подготовка градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания) осуществляется по заявлению правообладателей земельных участков или их законных представителей, в случаях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

4.11 Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно ко всем застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам, в том числе предназначенным для ведения садоводства и дачного строительства.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется Управлением архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района Московской области в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства

При подготовке градостроительных планов в отношении земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительный регламент не устанавливается, необходимо учитывать, что в состав сведений градостроительных планов не включаются сведения о градостроительных регламентах, предусмотренные настоящими правилами.

4.12 Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным органом исполнительной власти.

Чертежи объекта землеустройства, на основании которых осуществляется подготовка градостроительного плана земельного участка, составляются с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, представленного картографического материала, по данным измерений, полученных при топографической (исполнительной) съемке объекта землеустройства на местности и при его межевании.

Материалы должны быть актуальны на момент подготовки градостроительных планов.

4.13 Содержание, состав, порядок, срок подготовки и утверждения градостроительного плана определен статьей 44, 45 Градостроительного кодекса, Правилами и иными нормативными правовыми актами о градостроительной деятельности Российской Федерации, Московской области, Одинцовского муниципального района, администрации сельского поселения Барвихинское.

4.14 Администрация сельского поселения Барвихинское в течении четырнадцати дней со дня поступления градостроительного плана осуществляет его проверку на соответствие:

- требованиям технических регламентов;
- требованиям нормативов градостроительного проектирования;

- требованиям градостроительных регламентов настоящих Правил с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

- документам территориального планирования Одинцовского муниципального района;

- генеральному плану сельского поселения Барвихинское.

и принимает решение о направлении такой документации Главе сельского поселения Барвихинское на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

4.16 Градостроительные планы, утверждаются Главой сельского поселения Барвихинское в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации.

4.17 Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

#### **ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.**

4.1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее также - публичные слушания) проводятся в целях:

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

4.1.2 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 **дополнительное** разрешение.

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

- принятия настоящих Правил, внесения в них дополнений, изменений;

- оформления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- оформления разрешения на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства на другой вид;

- оформления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

Порядок проведения публичных слушаний по отдельным вопросам установлен настоящими Правилами, Градостроительным кодексом РФ, и/или иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Барвихинское.

4.3 Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее 30 дней до его проведения.

Оповещение дается в форме:

- публикаций в местных газетах;

- объявлений по местному радио и телевидению;

- вывешивания объявлений в здании Администрации поселения и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

- размещается на официальном сайте поселения, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет").

Оповещение должно содержать информацию о:

- характере обсуждаемого вопроса;

- дате, времени и месте проведения публичного слушания;

- дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей информацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде испрашиваемого использования и т. д.).

4.4. Комиссия по землепользованию и застройке направляет запросы в Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района, в уполномоченные органы в области, санитарно-эпидемиологического и экологического надзора, использования объектов культурного наследия, иные органы, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления.

Уполномоченные органы предоставляют заключения о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования в рамках градостроительных экологических, санитарно-эпидемиологических и иных, предусмотренных законодательством требований.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию по землепользованию и застройке в течение 14 дней со дня поступления запроса.

4.5 На публичные слушания приглашаются владельцы земельных участков и объектов капитального строительства, интересы которых затрагиваются.

После завершения публичных слушаний Комиссия с учетом результатов этих публичных слушаний комиссия направляет рекомендации по заявленному вопросу Главе сельского поселения Барвихинское.

Обязательными приложениями к рекомендациям являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

4.6 Итоги слушания и принятое Комиссией по землепользованию и застройке заключение публикуются в местной газете и сети "Интернет".

## **ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

5.1. Основаниями для рассмотрения Главой сельского поселения Барвихинское вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки может являться:

- необходимость учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Московской области;

- несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения Барвихинское, 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 (в том числе по результатам разработки документации по планировке территории);

5.2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское направляются в Комиссию по землепользованию и застройке:

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

б) органами исполнительной власти Московской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения

в) органами местного самоуправления муниципального района - в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

г) органами местного самоуправления в случаях:

- если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и

застройки на территории сельского поселения Барвихинское;

- если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

д) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям или окружающей среде.

5.3. Комиссии по землепользованию и застройке направляет запросы в Управление архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района, в уполномоченные органы в области, санитарно-эпидемиологического и экологического надзора, использования объектов культурного наследия, иные органы, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления.

Уполномоченные органы предоставляют заключения в рамках градостроительных экологических, санитарно-эпидемиологических и иных, предусмотренных законодательством требований.

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 внесения изменений в правила землепользования и застройки

5.4 Комиссия по землепользованию и застройке в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации сельского поселения Барвихинское.

5.5 Глава сельского поселения Барвихинское, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» или об отклонении предложения о внесении изменения в эти Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5.6. Администрация сельского поселения Барвихинское осуществляет проверку проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки», представленного Комиссией, на соответствие федеральным и региональным (Московской области) правовым актам, требованиям технических регламентов, генеральному плану сельского поселения Барвихинское. По результатам вышеуказанной проверки администрация сельского поселения Барвихинское направляет проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» Главе сельского поселения Барвихинское или, в случае обнаружения его несоответствия выше указанным требованиям и документам, в Комиссию на доработку.

5.7. Глава сельского поселения Барвихинское при получении проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» 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 изменений в Правила

землепользования и застройки» проводятся Комиссией в порядке и сроки, определенные настоящими Правилами, Градостроительным кодексом РФ, и/или иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Барвихинское.

На публичные слушания, посредством средств массовой информации, приглашаются правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, интересы которых затрагиваются.

5.8 После завершения публичных слушаний по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» Комиссия с учетом результатов этих публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» и представляет указанный проект Главе сельского поселения Барвихинское.

Обязательными приложениями к проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5.9. Глава сельского поселения Барвихинское в течение 10 дней после предоставления ему проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» и указанных в п.5.8 настоящей главы обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов или об отклонении проекта «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

5.10. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

5.11 Совет депутатов сельского поселения Барвихинское по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить предложения по изменению (дополнению) Правил землепользования и застройки или направить главе сельского поселения Барвихинское на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

5.12 Правила землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское в новой редакции подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов сельского поселения Барвихинское.

## **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 капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

6.1.2 Зона действия публичного сервитута в различных территориальных зонах сельского поселения Барвихинское устанавливается в том числе на основании документации по планировке территории.

6.1.3. Решения об установлении Публичных сервитутов принимаются Администрацией сельского поселения Барвихинское в порядке установленном законодательством Московской области, настоящими Правилами и иными законодательными актами.

6.1.4. Сведения об установленных публичных сервитутах вносятся в документы государственного кадастрового учета и подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**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. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

2. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны: основные виды разрешенного использования; вспомогательные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования.

3. Общие требования к разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящем разделе, общих положениях, Разделе 5 Главы 3 Части III, Главе 4 Части III Правил.

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.

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.

3.3.1 Общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений занимаемых объектами нежилого назначения не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов.

3.3.2 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 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, открытые автостоянки 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;

- вспомогательные строения, с количеством этажей не более чем один, используемое для хозяйственных нужд и хранения личного транспорта, инвентаря, топлива и др.

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 застройки территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 25% общей площади его территории (за исключением участков для индивидуального жилищного (дачного, садового) строительства), если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

4.5 Планировочная структура сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района формируется, обеспечивая компактное размещение и взаимосвязь функциональных зон; рациональное районирование территории в увязке с системой общественных центров, инженерно-транспортной инфраструктурой; эффективное использование территории в зависимости от ее градостроительной ценности; комплексный учет архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических, ландшафтных, национально-бытовых и других местных особенностей; охрану окружающей среды, памятников истории и культуры.

При планировке и застройке отдельных земельных участков, расположенных на территории сельского поселения Барвихинское физические и юридические лица, независимо от форм собственности и иных прав, должны: выполнять требования по обеспечению экологической безопасности и охраны здоровья населения, предусматривать мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды; обеспечивать требуемый уровень объектами образования, здравоохранения, иного социального и культурно-бытового обслуживания населения для населенного пункта в целом.

На территории поселения необходимо обеспечивать: достижение нормативных требований и стандартов, определяющих качество атмосферного воздуха, воды, почв, а также допустимых уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений, радиации и других факторов природного и техногенного происхождения.

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, береговыми полосами, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, включены в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Зона действия публичного сервитута в различных территориальных зонах сельского поселения устанавливается, в том числе на основании документации по планировке территории, сведения о ней вносятся в документы государственного кадастрового учета и подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Московской области.

4.6 При комплексной реконструкции сложившейся застройки и в других сложных градостроительных условиях допускается при соответствующем обосновании уточнять настоящие нормативные требования заданием на проектирование по согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского муниципального района, органами государственного санитарно-эпидемиологического и природоохранного надзора и государственной противопожарной службы. При этом необходимо обеспечивать улучшение санитарно-гигиенических и экологических условий проживания населения, а также снижение пожарной опасности застройки.

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

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей и/или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

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 общих положения;
- частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 3 Части III Правил.

2.3 Требования к размещению объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, указанные в Главе 3, Раздела 5, подразделом 5.1, распространяются на все территориальные зоны сельского поселения Бархинское.

2.4 Требования к образуемым и измененным земельным участкам:

2.4.1 Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2.4.2. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные

Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами, настоящим Правилам.

2.4.3. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные настоящими Правилами максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных Настоящими Правилами минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

2.4.4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются настоящими Правилами, проектом планировки.

2.4.5. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Градостроительным Кодексом, другими федеральными законами. (п.2 ст11.9 ЗК РФ)

2.4.6. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

2.4.7. Участки бывают делимыми и неделимыми. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, предельные (максимальные и минимальные) размеры которого соответствуют установленным настоящими Правилами.

Необходимым критерием делимости земельного участка является наличие подъезда к каждому из образуемых самостоятельных земельных участков и возможность их использования по целевому назначению.

Исключением являются земельные участки, при разделе которых образуются самостоятельный земельный участок (основной), отвечающий вышеперечисленным требованиям, и часть земельного участка, которая не предназначена для использования как самостоятельный, а формируется в качестве дополнительной к основным земельным участкам.

2.4.8. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

2.4.9. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

2.4.10. Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из делимого земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

2.4.11. Переход права на неделимый земельный участок к нескольким правообладателям возможен при условии оформления его в долевую или совместную собственность.

2.5. Некоторые права на земельный участок с учетом права собственности на здание, строение, сооружение.

2.5.1 Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом.

2.5.2 В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

2.5.3 В случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Градостроительным Кодексом, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

2.5.4 Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

2.5.5 Не допускается раздел (выдел доли) индивидуального жилого и малоэтажного многоквартирного жилого дома на квартиры, так как такой раздел приводит к нецелевому использованию земельных участков.

Раздел (выдел доли) индивидуального жилого и малоэтажного многоквартирного жилого дома производится в виде образования части (частей) индивидуального жилого и малоэтажного многоквартирного жилого дома соответственно с ее (их) последующим оформлением в собственность.

2.6 При подготовке документации по планировке территории на отдельный земельный участок допускается определять иные показатели, предусмотренные в соответствии с действующим законодательством.

### **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)**

В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; садовые с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, **не более 0,5 га**, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения

окружающей среды, **принимать в соответствии с САНПИН, но не менее 25 м.**

При реконструкции жилой застройки должна быть, как правило, сохранена и модернизирована существующая капитальная жилая и общественная застройка. Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований настоящих правил. При этом необходимо также обеспечивать нормативный уровень обслуживания населения, а также модернизацию инженерной и транспортной инфраструктур.

Использование земельных участков необходимо осуществлять с условием сохранности ценных пород деревьев.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта)

**1.1. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж-1)** - зона существующей и планируемой индивидуальной жилой застройки с земельными участками (сохраняемые деревни, дачные (садовые) поселки, участки нового строительства).

Индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Малоэтажный многоквартирный жилой дом - отдельно стоящий многоквартирный жилой дом с количеством надземных этажей три, предназначенный для проживания одной семьи. Для объекта требуется разработка и экспертиза проектной документации в порядке, установленном Градостроительным Кодексом.

Дачный (садовый) дом – здание этажностью не более чем два, предназначенное для временного проживания одной семьи, возведенное на участках для дачного (садового) строительства.

Гостевой дом, дом охраны, дом для обслуживающего персонала, гараж-сторожка дом для отдыха и др. – здание с количеством этажей не более чем два, предназначенное для временного пребывания людей, возведенное на участках для индивидуального жилищного (дачного, садового) строительства.

Хозяйственная постройка (сарай, гараж и др.) – вспомогательное строение, с количеством этажей не более чем один, используемое для хозяйственных нужд и хранения личного транспорта, инвентаря, топлива и др.

Временная постройка - вспомогательное сооружение, с количеством этажей не более чем один, возведенное на определенный кратковременный срок (теплица, навес, киоск, беседка, летняя кухня и другие подобные сооружения).

Гараж на участке для индивидуального жилищного (дачного, садового) строительства и блокированной застройки – вспомогательное строение для хранения личного автотранспорта.

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

Планировочная организация земельных участков в зоне (Ж-1) формируются:

- на основании документации по планировке территории
- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

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

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
-----------	--	---

А.	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальный жилой дом; жилищно-эксплуатационная служба; объект охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
2	Для ведения личного подсобного хозяйства	индивидуальный жилой дом; жилищно-эксплуатационные службы; объект охраны общественного порядка; объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
3	Для дачного строительства	дачный дом; индивидуальный жилой дом; жилищно-эксплуатационные службы; объект охраны общественного порядка; объект органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.); объект инженерной и транспортной инфраструктуры
4	Для ведения садоводства	садовый дом; индивидуальный жилой дом; объект охраны общественного порядка; жилищно-эксплуатационные службы; объект органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.); объект инженерной и транспортной инфраструктуры
5	Для общего пользования	сад, сквер, парк, бульвар и т.п. объект инженерной и транспортной инфраструктуры
Б.	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1	Для индивидуального жилищного строительства	Блокированный жилой дом Малоэтажный многоквартирный жилой дом
2	Для размещения учреждений и организаций народного образования	Объект дошкольного, начального среднего и общего образования
3	Для размещения объектов здравоохранения	Амбулаторно-поликлиническое учреждение (аптечные киоски, поликлиники, амбулатории)
4	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами	Объект культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты); Объект социального обеспечения; Отделение связи; Религиозный объект (размещение по согласованию с местной епархией);

		Крытый и открытый спортивный комплекс без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительные комплексы спортивные залы, бассейны и т.п. объекты)
5	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Финансово-кредитные объект; Объект страхования; Объект пенсионного обеспечения; Офис; Гостиница; Коммерческий объект, связанный с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты)
6	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи; Парковки, Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
7	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Объекты: розничной торговли; общественного питания; бытового обслуживания; объект мини-производства (мини-пекарня и т.п.)
8	Для огородничества	без права возведения объекта капитального строительства

### 1.1.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.

Минимальные размеры земельных участков составляют **0,08 га**

Минимальная площадь земельного участка при каждом блоке для блокированных жилых домов составляет не менее **0,03 га при каждом блоке**.

Максимальные размеры земельных участков для земельных участков с условно разрешенным видом использования составляют **0,5 га**

Земельные участки, образованные до 1 января 2012 года, предельные минимальные (максимальные) размеры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов к каждому образованному земельному участку.

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

### 1.1.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.1.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет **не более**

**20%** (не включая временные здания, строения, сооружения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием).

1.1.3.2 Коэффициент плотности застройки земельного участка составляет **не более 0,6**

1.1.3.3 Число блоков при застройке блокированными жилыми домами **не должно превышать четыре**.

1.1.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков в зоне (Ж-1) формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил:

- минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границ соседних земельных участков регламентируется санитарно-бытовыми условиями (**но составляют не менее 3.0 м**).

При соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п.) до 1.0 м;

- минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется документацией по планировке территории и/или линиями градостроительного регулирования в соответствии с действующими нормами и правилами.

1.1.3.5 Минимальные расстояния между строениями, сооружениями, зданиями (различного типа, вида и назначения), расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии подготовки документации по планировке территории).

На территории сложившейся застройки, в условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях нормируемую инсоляцию территории и помещений допускается сокращать **до 2,5 часов**.

1.1.3.6 Минимальное расстояние до границ земельных участков от стволов высокорослых деревьев (посаженных) – **не менее 4.0 м**;

1.1.3.7 Тип здания, его высота и этажность в зоне (Ж-1) определяются в каждом случае индивидуально в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

При этом максимальная высота здания, составляет **не более 12,0 м (с учетом рельефа)**.

1.1.3.8 Максимальное количество этажей устанавливается с учетом архитектурных, градостроительных традиций, ландшафтных и других местных особенностей, **но не превышает - 3 этажа**.

1.1.3.9 Предельная высота конструкций, ограждающих участки (забор):

- вдоль улиц и проездов – **3,0 м**;

- между соседними участками – **2,0 м** (допускается уменьшать/увеличивать, высоту ограждения при условии обоюдного согласия владельцев соседних участков).

1.1.3.10 В зоне (Ж-1) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

1.1.3.11 Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений на территории земельных участков – **до 500 кв. метров**).

1.1.3.12 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **1.1.4 Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-1) должны быть обеспечены централизованными системами водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

Для индивидуальных жилых, дачных и садовых домов, а также в блокированной застройке при отсутствии централизованной системы бытовой канализации, допускается предусматривать устройство локальных очистных сооружений при этом:

а. расстояние до стен соседних домов необходимо принимать в зависимости от объема стоков, **но не менее 15.0 м**,

б. расстояние до стен собственных домов допускается сокращать **до 8.0-10.0 м**

Для индивидуальных жилых, дачных и садовых домов, а также в блокированной застройке допускается предусматривать устройство индивидуального подземного источника водоснабжения (шахтный или трубчатый колодец, скважина и т.п.) при этом необходимо учитывать режим I, II, III пояса зоны санитарной охраны в соответствии с федеральными нормами и данными Правилами.

В условиях децентрализованного водоснабжения локальные системы канализации должны быть удалены от колодцев, скважин, каптожей родников на расстояние **не менее 50.0 м**.

Для индивидуальных жилых, дачных и садовых домов, а также в блокированной застройке при отсутствии централизованной системы теплогазоснабжения, допускается предусматривать децентрализованные – от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

#### **1.1.5 Особенности использования объектов капитального строительства.**

1.1.5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2012 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

1.1.5.2 Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и/или регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

1.1.5.3 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохраные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических

регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## **1.2. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ОЗЕЛЕНЕНИЯ (Ж-1(2))**

(Ж-1(2)) – зона индивидуальной жилой застройки с земельными участками площадью не менее 0,25 га

Планировочная организация земельных участков в зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-1(2)) должна формироваться:

- на основании документации по планировке территории
- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

### **1.2.1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

NN/ пп	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
А.	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
1	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальные жилые дома; жилищно-эксплуатационные службы; объекты охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
2	Для дачного строительства	дачные дома; индивидуальный жилой дом; жилищно-эксплуатационные службы; объекты охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
3	Для общего пользования	сады, скверы, парки, бульвары и т.п. объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
Б.	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Объекты: розничной торговли; общественного питания; бытового обслуживания
2	Для размещения учреждений и организаций народного образования	Объекты дошкольного, начального среднего и общего образования

3	Для размещения объектов здравоохранения	Амбулаторно-поликлинические учреждения (поликлиники, амбулатории)
4	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами	Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты); Объекты социального обеспечения; Отделения связи; Религиозные объекты (размещение по согласованию с местной епархией); Крытые и открытые спортивные комплексы без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительные комплексы спортивные залы, бассейны и т.п. объекты)
5	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Финансово-кредитные объекты; Объекты страхования; Объекты пенсионного обеспечения; Офисы; Гостиницы; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты)
6	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи; Парковки, Мойки для автомобилей; Предприятия автосервиса Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
7	Для индивидуального жилищного строительства	Малоэтажный многоквартирный жилой дом

### 1.2.2 Предельные размеры земельных участков:

Минимальная площадь земельных участков – **0,25 га**;

Земельные участки, образованные до 1 января 2012 года, предельные минимальные размеры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны быть меньше предусмотренных правилами землепользования и застройки минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

### 1.2.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.2.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет не более

20% (не включая временные здания, строения, сооружения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием).

1.2.3.2 Минимальный процент озеленения земельного участка:

- с существующими ценными породами деревьев на участке – **80 %**

- свободный от зеленых насаждений участок – **60 %**

1.2.3.3 Коэффициент плотности застройки участка составляет **не более 0,6**.

1.2.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков в зоне (Ж-1(2)) формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- минимальное расстояние до границ соседних земельных участков от объекта капитального строительства регламентируется санитарно-бытовыми условиями (**но не менее 3.0 м**).

При соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п.) до 1.0 м;

- минимальное расстояние до границ земельных участков от стволов высокорослых деревьев (посаженных) – **4.0 м**;

- минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется документацией по планировке территории и/или линиями градостроительного регулирования в соответствии с действующими нормами и правилами.

1.2.3.5 Минимальные расстояния между строениями, сооружениями, зданиями (различного типа, вида и назначения), расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования).

На территории сложившейся застройки, в условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях нормируемую инсоляцию территории и помещений допускается сокращать **до 2,5 часов**.

1.2.3.6 Тип здания, его высота и этажность в зоне (Ж-1(2)) определяются в каждом случае индивидуально в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

При этом максимальная высота здания, составляет **не более 15,0 м (с учетом рельефа)**.

1.2.3.7 Максимальное количество этажей устанавливается с учетом архитектурных, градостроительных традиций, ландшафтных и других местных особенностей, но **не превышает - 3 этажа**.

1.2.3.8 Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор):

- вдоль улиц и проездов – **3,0 м**;

- между соседними участками – **2,0 м** (допускается уменьшать/увеличивать, высоту ограждения при условии обоюдного согласия владельцев соседних участков).

1.2.3.9 В зоне (Ж-1(2)) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

1.2.3.10 Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений на территории земельных участков – **до 500 кв. метров**).

1.2.3.11 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **1.2.4 Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (Ж-1(2)) должны быть обеспечены централизованными системами водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

Для индивидуальных жилых и дачных домов, при отсутствии централизованной системы бытовой канализации, допускается предусматривать устройство локальных очистных сооружений при этом:

- расстояние до стен соседних домов необходимо принимать в зависимости от объема стоков, **но не менее 15.0 м**,

- расстояние до стен собственных домов допускается сокращать **до 8.0-10.0 м**.

В условиях децентрализованного водоснабжения локальные системы канализации должны быть удалены от колодцев, скважин, каптожей родников на расстояние **не менее 50.0 м**.

Для индивидуальных жилых и дачных домов, допускается предусматривать устройство индивидуального подземного источника водоснабжения (шахтный или трубчатый колодец, скважина и т.п.) при этом необходимо учитывать режим I, II, III пояса зоны санитарной охраны в соответствии с федеральными нормами.

Для индивидуальных жилых и дачных домов, при отсутствии централизованной системы теплогазоснабжения, допускается предусматривать децентрализованные – от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

#### **1.2.5 Особенности использования объектов капитального строительства.**

1.2.5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2012 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

1.2.5.2 Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и/или регистрации только после выполнения всех строительного-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

1.2.5.3 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

### 1.3. ЗОНА СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И БЛОКИРОВАННОЙ) – (Ж-2)

(Ж-2) – зона размещения индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов.

Блокированные жилые дома – жилые дома с количеством этажей не более три, состоящие из нескольких блоков, число которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет самостоятельные конструктивные элементы без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход с участка на территорию общего пользования; не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков; не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций; имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем. Планировочная организация земельных участков в зоне (Ж-2) формируется:

- на основании документации по планировке территории
- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

*При застройке и разработке документации по планировке территории на отдельный участок, занимающий часть территории населенного пункта, необходимо обеспечивать совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для населенного пункта в целом.*

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

NN/пп	Основные виды разрешенного использования	
А.	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
1	Для индивидуального жилищного строительства	индивидуальные жилые дома; блокированные жилые дома, таунхаусы; жилищно-эксплуатационные службы; объекты охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
2	Для общего пользования	сады, скверы, парки, бульвары и т.п. объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
Б.	Условно разрешенные виды использования	
1	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Объекты: розничной торговли; общественного питания; бытового обслуживания
2	Для размещения учреждений и организаций народного	Объекты дошкольного, начального среднего и общего образования

	образования	
3	Для размещения объектов здравоохранения	Амбулаторно-поликлинические учреждения (аптечные киоски, поликлиники, амбулатории)
4	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами	Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты); Объекты социального обеспечения; Отделения связи; Религиозные объекты (размещение по согласованию с местной епархией); Крытые и открытые спортивные комплексы без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительные комплексы спортивные залы, бассейны и т.п. объекты)
5	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Финансово-кредитные объекты; Объекты страхования; Объекты пенсионного обеспечения; Офисы; Гостиницы; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты)
6	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи; Парковки, Мойки для автомобилей; Предприятия автосервиса Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)

### 1.3.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.

Минимальной площадью земельного участка – **не менее 0,08 га**

Минимальная площадь земельного участка при каждом блоке для блокированных жилых домов составляет не менее **0,03 га при каждом блоке**.

Земельные участки, образованные до 1 января 2012 года, виды разрешенного использования, предельные минимальные размеры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны быть меньше предусмотренных правилами землепользования и застройки минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков

может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, установленными правилами землепользования и застройки. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с данными правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

### **1.3.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1.3.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет **не более 20%** (не включая временные здания, строения, сооружения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием).

Процент застройки земельного участка блокированной застройки – **не более 30%**.

1.3.3.2 Коэффициент плотности застройки участка – **не более 0,6**

Коэффициент плотности блокированной жилой застройки участка – **не более 0,9**

1.3.3.3 Количество блоков в блокированной жилой застройке – **не более 10**.

1.3.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков в зоне (Ж-2) формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- минимальное расстояние до границ соседних земельных участков от объекта капитального строительства регламентируется санитарно-бытовыми условиями (**но не менее 3.0 м**).

При соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей земельного участка и гаражом **до 1.0 м**;

- минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется документацией по планировке территории и/или линиями градостроительного регулирования в соответствии с действующими нормами и правилами.

1.3.3.5 Расстояния между зданиями:

- минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования). На территории сложившейся застройки, в условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях нормируемую инсоляцию территории и помещений допускается сокращать **до 2,5 часов**.

- в зоне блокированной жилой застройке между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы) - **не менее 25 м**; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - **не менее 10м**.

В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях, указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

1.3.3.6 Минимальное расстояние до границ земельных участков от стволов высокорослых деревьев – **4.0 м**; среднерослых - **2 м**; от кустарника - **1 м**.

1.3.3.7 Тип здания, его высота и этажность в зоне (Ж-(2)) определяются в каждом случае индивидуально в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности. При этом максимальная высота здания составляет **не более 12,0 м (с учетом рельефа)**.

1.3.3.8 Максимальное количество этажей устанавливается с учетом архитектурных, градостроительных традиций, ландшафтных и других местных особенностей, **но не**

**превышает - 3 этажа.**

1.3.3.9 Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор):

- вдоль улиц и проездов – **3,0 м**;

- между соседними участками сетчатое ограждение (живая изгородь) – **2,0 м** (допускается устройство ограждения других типов, а также уменьшать/увеличивать высоту ограждения, но при условии обоюдного согласия владельцев соседних участков).

1.3.3.10 Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений на территории земельных участков – **до 500 кв. метров.**

1.3.3.11 В зоне (Ж-2) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

1.3.3.12 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **1.3.4 Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (Ж-2) должны быть обеспечены централизованными системами водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогаснабжения.

Для индивидуальных жилых домов, а также в блокированной застройке при отсутствии централизованной системы бытовой канализации, допускается предусматривать устройство локальных очистных сооружений при этом:

- расстояние до стен соседних домов необходимо принимать в зависимости от объема стоков, но **не менее 15.0 м**,

- расстояние до стен собственных домов допускается сокращать **до 8.0-10.0 м**

Для индивидуальных жилых домов, а также блокированной застройки в условиях децентрализованного водоснабжения локальные системы канализации должны быть удалены от колодцев, скважин, каптожей родников на расстояние **не менее 50.0 м**.

Для индивидуальных жилых, дачных и садовых домов, а также в блокированной застройке допускается предусматривать устройство индивидуального подземного источника водоснабжения (шахтный или мелкотрубчатый колодец, скважина и т.п.) при этом необходимо учитывать режим I, II, III пояса зоны санитарной охраны в соответствии с федеральными нормами.

В индивидуальной жилой и блокированной застройке при отсутствии централизованной системы теплогаснабжения, допускается предусматривать децентрализованные – от индивидуальных источников тепла при соблюдении технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, а также противопожарных требований.

#### **1.3.5 Особенности использования объектов капитального строительства**

1.3.5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2012 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, виды разрешенного использования, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

1.3.5.2 Изменение видов разрешенного использования указанных объектов

капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки. Изменение одного вида разрешенного использования объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с данными правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

1.3.5.3 Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и/или регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

1.3.5.4 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

#### **1.4. ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ – (Ж-3), (Ж-3(1))**

(Ж-3), (Ж-3(1)) - застройка многоквартирными жилыми домами этажностью до 4 этажей включительно.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. В многоквартирном доме квартиры имеют общие внеквартирные помещения (чердак, лестница, коридор и др.) и инженерные системы. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным кодексом.

*При застройке и разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории населенного пункта, необходимо обеспечивать совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для населенного пункта в целом.*

##### **1.4.1 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
<b>А. Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Для жилищного строительства	Многоквартирные жилые дома; Жилищно-эксплуатационные службы; Объекты охраны общественного порядка; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
2	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальные жилые дома; блокированные жилые дома (таунхаусы); жилищно-эксплуатационные службы;

		объекты охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
3	Для общего пользования	сады, скверы, парки, бульвары и т.п. объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
4	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Объекты: розничной торговли; общественного питания; бытового обслуживания
5	Для размещения учреждений и организаций народного образования	Объекты дошкольного, начального среднего и общего образования
6	Для размещения объектов здравоохранения	Амбулаторно-поликлинические учреждения (аптечные киоски, поликлиники, амбулатории)
7	Для размещения объектов культуры и искусства, социального обеспечения	Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты); Объекты социального обеспечения; Отделения связи;
<b>Б.</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Финансово-кредитные объекты; Объекты страхования; Объекты пенсионного обеспечения; Офисы; Гостиницы; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты)
2	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи; Парковки, Автозаправочные станции; Газонаполнительные станции; Мойки для автомобилей; Предприятия автосервиса Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
3	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта, религиозными объектами	Религиозные объекты; Крытые и открытые спортивные комплексы без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительные комплексы спортивные залы, бассейны и т.п. объекты)

Планировочная организация земельных участков в зоне (Ж-3) формируется:

- на основании документации по планировке территории
- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки,

объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

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

#### **1.4.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальные размер земельного участка определяется документацией по планировке территории в соответствии с действующими нормами, правилами, требованиями и местными особенностями, но составляет **не менее 0,16 га**.

Минимальный размер земельного участка в застройке блокированными жилыми домами составляет **не менее 0,03 га при каждом блоке**.

Минимальный размер земельного участка в застройке индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,08 га**.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны быть меньше предусмотренных правилами землепользования и застройки минимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, установленными правилами землепользования и застройки. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с данными правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

#### **1.4.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1.4.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 40% (включает необходимые по расчету территории для обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей).

1.4.3.2 Коэффициент плотности застройки участка в зоне ЖЗ(1) составляет – **не более 0,8**;

Коэффициент плотности застройки земельного участка в зоне ЖЗ:

- на территории деревень и сел составляет – **не более 0,8**;

- на территории поселков составляет – **не более 1,6**.

1.4.3.3 Площадь озелененной земельного участка многоквартирной жилой застройки жилой зоны должна составлять, **не менее 25%** площади участка.

В площадь участков озелененной территории включаются пешеходные дорожки.

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

Общая площадь территории общего пользования (площадки для отдыха, для игр детей, занятия физкультурой и т.п.) должна быть **не менее 10 %** общей площади участка. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок различного назначения определяются проектом планировки в соответствии

действующими федеральными нормами.

1.4.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, **но не менее чем на 10.0 м.**

- минимальное расстояние до границ соседних земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (**но не менее 6.0 м.**)

1.4.3.5 Тип здания, его высота и этажность в зоне (Ж-3) определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности. При этом максимальная высота здания составляет **не более 15,0 м (с учетом рельефа)**, для зоны (Ж-3(1)) – **не более 12.0 м.**

1.4.3.6 Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка **не превышает - 4 этажа.**

1.4.3.7 Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой **2 - 3 этажа - не менее 15 м; 4 этажа - не менее 25 м;** между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - **не менее 10 м.** В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

1.4.3.8 Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м.** Допустимо предусматривать прозрачное ограждение земельных участков малоэтажной жилой застройки.

1.4.3.9 Необходимо предусмотреть свободный доступ на территорию земельного участка (проход). Исключением являются участки для индивидуального жилищного строительства.

1.4.3.10 В зоне (Ж-3) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

1.4.3.11 Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений **не должна превышать 150 м<sup>2</sup>.**

Максимальная общая площадь отдельно стоящих объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений на территории земельных участков – **до 500 кв. метров.**

1.4.3.12 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **1.4.4 Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (Ж-3) должны быть

обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

В районах без централизованных инженерных сетей бытовой канализации допускается предусматривать строительство **1- и 2- этажных жилых зданий** с использованием локальных очистных сооружений. При этом жилые дома необходимо размещать за пределами санитарно - защитных зон локальных очистных сооружений (**в зависимости от мощности локальных очистных сооружений, но не менее 15.0 м**).

В районах без централизованных инженерных сетей водоснабжения для **1-, 2-этажных зданий** временно допускается предусматривать индивидуальные и коллективные источники водоснабжения из подземных водоносных горизонтов или из водоемов. В районах с ограниченными водными ресурсами расчетный суточный расход воды допускается уменьшать по согласованию с территориальными органами Роспотребнадзора.

При этом жилые дома необходимо размещать за пределами I пояса зоны санитарной охраны подземного источника водоснабжения (**в соответствии с федеральными нормами и данными Правилами**).

#### **1.4.5 Особенности использования объектов капитального строительства.**

1.4.5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2012 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

1.4.5.2 Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и/или регистрации только после выполнения всех строительного-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

1.4.5.3 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

*Примечание.* Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми и блокированными домами регламентируются п.1.3.2, 1.3.3 Раздела 1 Главы 3 настоящих Правил.

## 1.5. ЗОНА СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ И МНОГОКВАРТИРНОЙ ЗАСТРОЙКИ ЗДАНИЯМИ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ (Ж-4)

(Ж-4)– зона размещения среднеэтажных и малоэтажных жилых домов

Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5-8 этажей)

*При застройке и разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории населенного пункта, необходимо обеспечивать совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для населенного пункта в целом.*

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

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
<b>А. Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Для жилищного строительства	Многоквартирные жилые дома; Жилищно-эксплуатационные службы; Объекты охраны общественного порядка; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов);
2	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Объекты: розничной торговли; общественного питания; бытового обслуживания
3	Для размещения учреждений и организаций народного образования	Объекты дошкольного, начального среднего и общего образования
4	Для размещения объектов здравоохранения	Амбулаторно-поликлинические учреждения (аптечные киоски, поликлиники, амбулатории)
5	Для размещения объектов культуры и искусства, социального обеспечения	Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты); Объекты социального обеспечения; Отделения связи;
6	Для общего пользования	сады, скверы, парки, бульвары и т.п. объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
<b>Б. Условно разрешенные виды использования</b>		
1	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Финансово-кредитные объекты; Объекты страхования; Объекты пенсионного обеспечения; Офисы; Гостиницы; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы

		компьютерных игр и т.п. объекты)
2	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта, религиозными объектами	Религиозные объекты; Крытые и открытые спортивные комплексы без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты)
3	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи; Парковки, Автозаправочные станции; Газонаполнительные станции; Мойки для автомобилей; Предприятия автосервиса Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
4	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальные жилые дома; блокированные жилые дома, таунхаусы; жилищно-эксплуатационные службы; объекты охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

Планировочная организация земельных участков в зоне (Ж-4) формируется:

- на основании документации по планировке территории
- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

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

#### **1.5.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка определяются в документации по планировке территории с учетом Законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Минимальный размер земельного участка в застройке блокированными жилыми домами составляет **не менее 0,03 га** при каждом блоке.

Минимальный размер земельного участка в застройке индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,08 га**.

#### **1.5.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1.5.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 40% (включает необходимые по расчету территории для обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей).

1.5.3.2 Коэффициент плотности застройки участка – **не более 2,8**

1.5.3.3 Площадь озеленения земельного участка должна составлять, **не менее 25%** площади участка. В площадь участков озелененной территории включаются пешеходные дорожки.

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

Общая площадь территории, занимаемой площадками для отдыха, для игр детей, занятия физкультурой и т.п. должна быть **не менее 10 %** общей площади участка. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок различного назначения определяются проектом планировки в соответствии с действующими федеральными нормами.

1.5.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, **но не менее чем на 10.0 м.**

- минимальное расстояние до границ соседних земельных участков регламентируется проектом планировки, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (**но не менее 6.0 м**).

1.5.3.5 Тип здания, высота и этажность в зоне (Ж-4) определяются документацией по планировке территории и проектной документацией в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

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

1.5.3.6 Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории (Ж-4) **не превышает – 8 этажей.**

1.5.3.7 Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории и проектной документацией на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

1.5.3.8 Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м.** Допустимо предусматривать прозрачное ограждение земельных участков в зоне (Ж-4).

1.5.3.9 Необходимо предусмотреть свободный доступ на территорию земельного участка (проход). Исключением являются участки для индивидуального жилищного строительства.

1.5.3.10 В зоне (Ж-4) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

1.5.3.11 Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений **не должна превышать 150 м<sup>2</sup>.**

Максимальная общая площадь отдельно стоящих объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений на территории земельных участков – **до 500 кв. метров.**

1.5.3.12 Другие показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **1.5.4 Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (Ж-4) должны быть обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

#### **1.5.5 Особенности использования объектов капитального строительства.**

1.5.5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2012 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

1.5.5.2 Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительного-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

1.5.5.3 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохраные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

*Примечание.* Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми и блокированными домами регламентируются п.1.3.2, и п.1.3.3 Раздела 1 Главы 3 настоящих Правил.

### **1.6. ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ЗДАНИЯМИ ВЫСОКОЙ ЭТАЖНОСТИ (Ж-5)**

(Ж-5) - застройка домами от 9 до 12 этажей.

*При застройке и разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории населенного пункта, необходимо обеспечивать совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для населенного пункта в целом.*

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

NN/пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
А.	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для жилищного строительства	Многоквартирные жилые дома; Жилищно-эксплуатационные службы; Объекты охраны общественного порядка; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов);
2	Для размещения учреждений и организаций народного образования	Объекты дошкольного, начального среднего и общего образования
3	Для размещения объектов здравоохранения	Амбулаторно-поликлинические учреждения (аптечные киоски, поликлиники, амбулатории)
4	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Объекты: розничной торговли; общественного питания; бытового обслуживания
5	Для размещения объектов культуры и искусства, социального обеспечения	Объекты культуры и искусства (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты); Объекты социального обеспечения; Отделения связи;
6	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта	Крытые и открытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей
7	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Финансово-кредитные объекты; Объекты страхования; Объекты пенсионного обеспечения
8	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи; Парковки, многоуровневые автостоянки Гаражи для автотранспорта инвалидов
9	Для общего пользования	сады, скверы, парки, бульвары и т.п. объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
Б.	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1	Для размещения учреждений и организаций народного образования	Объекты среднего и высшего профессионального образования
2	Для размещения объектов религиозного назначения	Религиозные объекты;
3	Для размещения административно-	Гостиницы;

	управленческих и общественных объектов	Офисы; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты); Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
4	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Автозаправочные станции; Газонаполнительные станции; Мойки для автомобилей; Предприятия автосервиса Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
5	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальные жилые дома; блокированные жилые дома; таунхаусы; жилищно-эксплуатационные службы; объекты охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

Планировочная организация земельных участков в зоне (Ж-5) формируется:

- на основании проекта планировки территории
- в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

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

#### **1.6.2 Предельные размеры земельных участков:**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории с учетом Законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Минимальный размер земельного участка в застройке блокированными жилыми домами составляет **не менее 0,03 га** при каждом блоке.

Минимальный размер земельного участка в застройке индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,08 га**.

#### **1.6.3 Предельные параметры разрешенного строительства:**

1.6.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет **не более 40%** (включает необходимые по расчету территории для обслуживания, гаражи, стоянки

для автомобилей).

1.6.3.2 Коэффициент плотности застройки участка определяется в соответствии с документацией по планировке территории. Расчетная плотность населения при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности **20 м<sup>2</sup> на 1 чел. не должна превышать 450 чел./га.**

1.6.3.3 Площадь озеленения земельного участка должна составлять, **не менее 25%** площади участка. В площадь участков озелененной территории включаются пешеходные дорожки.

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

Общая площадь территории занятой площадками для отдыха, для игр детей, занятия физкультурой и т.п. должна быть **не менее 10 %** общей площади участка. Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок различного назначения определяются проектом планировки в соответствии с действующими федеральными нормами.

Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, а для занятий физкультурой при условии формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса населенного пункта для школьников и населения.

1.6.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, **но не менее чем на 10.0 м.**

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется проектом планировки, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (**но не менее 6.0 м**).

1.6.3.5 Тип здания, высота и этажность в зоне (Ж-5) определяются документацией по планировке территории и проектной документацией в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

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

1.6.3.6 Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка **не превышает – 12 этажей.**

1.6.3.7 Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

1.6.3.8 Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м.** Допустимо предусматривать ограждение земельных участков жилой застройки прозрачным ограждением.

1.6.3.9 Необходимо предусмотреть свободный доступ на территорию земельного

участка (проход). Исключением являются участки для индивидуального жилищного строительства.

1.6.3.10 В зоне (Ж-5) необходимо предусматривать **обеспеченность машино-местами** для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка в соответствии с федеральными и региональными нормами.

1.6.3.11 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **1.6.4 Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (Ж-5) должны быть обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

#### **1.6.5 Особенности использования объектов капитального строительства.**

1.6.5.1 Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

1.6.5.2 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

*Примечание.* Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми и блокированными домами регламентируются п. 1.3.2 и п.1.3.3 Раздела 1 Главы 3 настоящих Правил.

## **РАЗДЕЛ 2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (ОД)**

Земельные участки в составе общественно - деловых зон предусмотрены для застройки зданиями, строениями, сооружениями, предназначенными для общественного использования, согласно градостроительным регламентам.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоуровневые гаражи.

Учреждения и предприятия обслуживания населения необходимо размещать с

учетом численности обслуживаемого населения и общей градостроительной ситуации, включая близость других объектов обслуживания и организацию транспортных связей, предусматривая, формирование общественных центров, в увязке с сетью улиц, дорог и пешеходных путей. Для инвалидов необходимо обеспечивать возможность подъезда, в том числе на инвалидных колясках, к общественным зданиям и сооружениям.

Потребности населения в обслуживании должны обеспечиваться путем как нового строительства, так и реконструкции существующего фонда, особенно в сельской местности и в пригородных поселениях.

## **2.1. ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОД-1)**

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

Проектирование зданий и сооружений в зоне (ОД-1) следует осуществлять в соответствии с действующими федеральными нормами и правилами.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта)

### **2.1.1 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

N N/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
<b>А</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Финансово-кредитные объекты; Объекты страхования; Объекты пенсионного обеспечения; Офисы; Гостиницы; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты); Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры; отдельные офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов); Органы местного самоуправления; Государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения; Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
2	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Объекты: розничной торговли; общественного питания; бытового обслуживания; объекты оптовой торговли; жилищно-эксплуатационные службы; агентства по обслуживанию пассажиров

3	Для размещения учреждений и организаций народного образования	Объекты среднего специального образования
4	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами	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); Объекты социального обеспечения; Отделения связи; Религиозные объекты (размещение по согласованию с местной епархией); Крытые и открытые спортивные комплексы без трибун для зрителей (физкультурно-оздоровительные комплексы спортивные залы, бассейны и т.п. объекты); Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи; Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков
5	Для общего пользования	Сады, скверы, парки, бульвары и т.п. Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
6	Для размещения объектов здравоохранения	Амбулаторно-поликлинические учреждения (аптечные киоски, поликлиники, амбулатории); Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов
7	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Стоянки общественного транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси); Автозаправочные станции; Газонаполнительные станции; Мойки для автомобилей; Предприятия автосервиса Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
<b>Б</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1	Для жилищного строительства	Многоквартирный жилой дом различной этажности (с учреждениями обслуживания); Жилищно-эксплуатационные службы; Объекты охраны общественного порядка; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием

		населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов).
2	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта	Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи
3	Для размещения учреждений и организаций народного образования	Объекты дошкольного, начального среднего общего образования
4	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Железнодорожные вокзалы Автовокзалы Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей) Многоуровневые наземные и подземные гаражи Гаражи для автотранспорта инвалидов

### **2.1.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная площадь земельного участка – устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими федеральными нормами.

Максимальная площадь земельного участка – **до 5 га.**

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны быть больше предусмотренных правилами землепользования и застройки максимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

### **2.1.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

2.1.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет **не более 60 %** (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды).

2.1.3.2 Коэффициент плотности застройки участка – **не более 2.4**

2.1.3.3 Процент озеленения участка – **не менее 40%.**

2.1.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, **но не менее чем на 10.0 м.**

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (**но не менее 6.0 м**).

2.1.3.5 Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

2.1.3.6 Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей в зоне (ОД-1) определяются документацией по планировке территории (проект планировки и/или др.) с учетом социально-демографических, национально-бытовых, архитектурно-

композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

2.1.3.7 В пределах земельного участка, отведенного для общественного центра, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств в соответствии с Региональными нормативами, но не менее из расчета: на 100 одновременных посетителей - 50 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.

2.1.3.8 Земельные участки объектов общественно-делового назначения могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м**. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

2.1.3.9 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **2.1.4 Инженерное обеспечение**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (ОД-1) должны быть обеспечены централизованными системами отопления и/или теплогазоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, а также часофикации и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

#### **2.1.5 Особенности использования объектов капитального строительства.**

2.1.5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2012 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2.1.5.2 Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

2.1.5.3 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохраные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Примечание. Предельные параметры земельных участков и редельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне жилищного строительства в зависимости от количества этажей жилых домов регламентируются пп.1.4.2, 1.4.3, 1.5.2, 1.5.3, 16.2, 1.6.3 Раздела 1 Главы 3 настоящих Правил.

## **2.2. ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ И ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОД-2)**

Зона размещения объектов торгового, делового, общественного, развлекательного назначения и, в том числе объектов жилого назначения – жилых домов, общежитий и объектов обслуживания, связанных с проживанием населения.

Проектирование зданий и сооружений в зоне (ОД-2) следует осуществлять в соответствии с действующими федеральными нормами и правилами.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

В многофункциональных зонах, предназначенных для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, преимущественно размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты сельского значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, **не требующие** больших земельных участков (**не более 1,0 га**) и устройства санитарно-защитных разрывов шириной более 25 м.

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

NN/пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
А	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Финансово-кредитные объекты; Объекты страхования; Объекты пенсионного обеспечения; Офисы; Общежития; Гостиницы; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты); Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры; отдельные офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов); Органы местного самоуправления; Государственные административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения; Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных

2	Для жилищного строительства	Малоэтажный многоквартирный жилой дом различной этажности (с учреждениями обслуживания); Жилищно-эксплуатационные службы; Объекты охраны общественного порядка; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов).
3	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальные жилые дома; блокированные жилые дома (таунхаусы); жилищно-эксплуатационные службы; объекты охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
4	Для размещения учреждений и организаций народного образования	Объекты среднего специального образования; Объекты среднего и высшего профессионального образования; Объекты науки
5	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Объекты: розничной торговли; общественного питания; бытового обслуживания; объекты оптовой торговли; жилищно-эксплуатационные службы; агентства по обслуживанию пассажиров
6	Для размещения объектов здравоохранения	Амбулаторно-поликлинические учреждения; Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов
7	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами	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,

		<p>кроме специальных парков;</p> <p>Религиозные объекты (размещение по согласованию с местной епархией);</p> <p>Крытые и открытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей;</p> <p>Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи;</p>
8	Для общего пользования	Сады, скверы, парки, бульвары и т.п. Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
9	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	<p>Многоэтажные наземные и подземные гаражи;</p> <p>Гаражи для автотранспорта инвалидов;</p> <p>Стоянки общественного транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси);</p> <p>Автозаправочные станции;</p> <p>Газонаполнительные станции;</p> <p>Мойки для автомобилей;</p> <p>Предприятия автосервиса</p> <p>Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)</p>
Б	Условно разрешенные виды использования	
1	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта	<p>Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков;</p> <p>Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи</p>
2	Для размещения объектов здравоохранения	Больничные учреждения без специальных требований к размещению

### 2.2.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.

Минимальная площадь земельного участка – устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими федеральными нормами.

Максимальная площадь земельного участка – **1,0 га**.

Минимальный размер земельного участка в застройке блокированными жилыми домами составляет **не менее 0,03 га при каждом блоке**.

Минимальный размер земельного участка в застройке индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,08 га**.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, размеры образованных земельных участков не должны быть больше предусмотренных правилами землепользования и застройки максимальных размеров земельных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной

территориальной зоны.

### **2.2.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

2.2.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет 60 % (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды).

2.2.3.2 Коэффициент плотности застройки участка – **не более 2.4**

2.2.3.3 Процент озеленения участка – **не менее 40%**.

2.2.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, **но не менее чем на 10.0 м.**

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (**но не менее 6.0 м**).

2.2.3.5 Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

2.2.3.6 Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей в зоне (ОД-2) определяются документацией по планировке территории (проект планировки и/или др.) с учетом социально-демографических, национально-бытовых, архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

2.2.3.7 В пределах земельного участка, отведенного для общественного центра, следует предусматривать общую стоянку транспортных средств на основании Региональных нормативов, но не менее из расчета: на 100 одновременных посетителей - **30 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов.**

2.2.3.8 Земельные участки объектов общественно-делового назначения или многоквартирных жилых домов могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м**. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

2.2.3.9 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

### **2.2.4 Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (ОД-2) должны быть обеспечены централизованными системами отопления и/или теплогасоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

### **2.4.5 Особенности использования объектов капитального строительства.**

2.4.5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2012 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может

осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2.4.5.2 Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

2.4.5.3 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

*Примечание.* Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми, блокированными домами и малоэтажными многоквартирными домами регламентируются соответственно п.1.3.2, п.1.3.3 и п.1.4.2., п.1.4.3 Раздела 1 Главы 3 настоящих Правил.

## **2.3. ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ОБЪЕКТОВ (ОД-3)**

Зоны специализированной общественной застройки формируются как специализированные центры - административные, медицинские, научные, учебные, выставочные, спортивные, культурно-просветительские, оздоровительные и другие, которые размещаются как в пределах черты населенного пункта, так и за ее пределами.

При размещении указанных зон следует учитывать особенности их функционирования, потребность в территории, необходимость устройства автостоянок большой вместимости, создание развитой транспортной и инженерной инфраструктур, а также степень воздействия на окружающую среду и прилегающую застройку.

Профиль специализации определяется преобладающей функцией – **не менее 60%** преобладающей функции от общей площади застройки зоны.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства размещаемых на территории зоны - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта)

Проектирование зданий и сооружений в зоне (ОД-3) следует осуществлять в соответствии с действующими федеральными нормами и правилами.

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

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
А	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для размещения объектов	Амбулаторно-поликлинические учреждения;

	здравоохранения	Амбулаторно-поликлинические учреждения *); Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения; Медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и др. подобных объектов); Больничные учреждения без специальных требований к размещению *)
2	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами	Объекты культуры и искусства, не связанные с проживанием населения, кроме специализированных садов и парков; Религиозные объекты; Объекты социального обеспечения
3	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	Объекты: общественного питания; бытового обслуживания; жилищно-эксплуатационные службы
4	Для общего пользования	Сады, скверы, парки, бульвары и т.п. Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
5	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Стоянки общественного транспорта (ведомственного, транспорта)
6	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта	Крытые и открытые спортивные комплексы без трибун для зрителей *); Открытые объекты физической культуры и спорта *)

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

### **2.3.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – устанавливается проектом планировки и, в его составе, проектом межевания территории в соответствии с действующими федеральными нормами.

### **2.3.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

2.3.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет **80 %** (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды, площадки, зеленые насаждения и другие объекты благоустройства).

При этом минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Региональными нормативами.

2.3.3.2 Коэффициент плотности застройки участка – **не более 2.4**

2.3.3.3 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- объекты капитального строительства должны отстоять от красной линии улиц в соответствии с проектом планировки, **но не менее чем на 10.0 м.**

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями,

требованиями технических регламентов (**но не менее 6.0 м**).

2.3.3.4 Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей в зоне (ОД-3) определяются документацией по планировке территории (проект планировки и/или др.) с учетом социально-демографических, национально-бытовых, архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

2.3.3.5 Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

2.3.3.6 В пределах земельного участка, отведенного для общественного центра, следует предусматривать общую стоянку транспортных средств в соответствии с Региональными нормативами, но не менее из расчета: на 100 одновременных посетителей - **30 машино-мест и 15 - 20** велосипедов и мопедов или в соответствии с Региональными нормативами.

2.3.3.7 Земельные участки объектов общественно-делового назначения могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м**. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

2.3.3.8 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **2.3.4 Инженерное обеспечение.**

Общественная застройка населенных пунктов в зоне (ОД-3) должна быть обеспечена централизованными системами отопления и/или теплогазоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

#### **2.3.5 Особенности использования объектов капитального строительства.**

2.3.5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2011 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

2.3.5.2 Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

2.3.5.3 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов

Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

### **РАЗДЕЛ 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П)**

#### **3.1. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (П-1)**

В состав производственных зон могут включаться:

- коммунально-складская зона - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли. На территориях коммунально-складских зон могут размещаться предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения поселения.

- научно-производственная зона. В составе научно-производственных зон следует размещать учреждения науки и научного обслуживания, опытные производства и связанные с ними высшие и средние учебные заведения, гостиницы, учреждения и предприятия обслуживания, а также инженерные и транспортные коммуникации и сооружения.

В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

Предприятия и промышленные узлы надлежит размещать на территории, предусмотренной схемой территориального планирования, генеральным планом поселения, проектом планировки соответствующей территории.

Проектирование зданий и сооружений в зоне (П) необходимо осуществлять в соответствии с действующими федеральными строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами и правилами с учетом обязательных требований технических регламентов.

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

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
<b>А</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Земли под производственными объектами, объектами коммунального хозяйства, под объектами транспорта	Производственные объекты; Коммунально-складские объекты; Объекты внешнего автомобильного транспорта Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры Сады, скверы
<b>Б</b>	Условно разрешенные виды использования	
1	Земли под производственными объектами, объектами коммунального хозяйства, под объектами транспорта	Учреждения науки и научного обслуживания, опытные производства и связанные с ними высшие и средние учебные заведения, гостиницы, учреждения и предприятия обслуживания
2	Земли под административно-управленческими объектами,	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не

<p>объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта, под объектами связи</p>	<p>связанные с проживанием населения;  Объекты науки;  Коммерческие объекты, не связанные с проживанием населения (бизнес-центры, офисы различных фирм, компаний и других т.п. объектов)  Объекты оптовой торговли  Гостиницы  Объекты розничной торговли (связанные с обслуживанием производства)  Объекты общественного питания (связанные с обслуживанием производства)  Объекты здравоохранения (связанные с обслуживанием производства)  Объекты связи  Объекты внутригородского транспорта (пассажирского и грузового)  Объекты трубопроводного транспорта  Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)  Многоэтажные и подземные гаражи  Стоянки общественного транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)  Стоянки с гаражами боксового типа  Стоянки внешнего грузового транспорта</p>
--	---

### **3.1.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Предельные размеры земельных участков - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

Нормативная площадь участка промышленного предприятия определяется в каждом случае индивидуально и принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.

### **3.1.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

3.1.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка для производственной: коммунально-складской и научно-производственной зоны - **не более 60 %**.

Площадь застройки определяется с учетом суммы площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузо-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения. В площадь застройки должны включаться резервные участки на площадке предприятия, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений). В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железными дорогами, железнодорожными станциями, временными зданиями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха трудящихся, зелеными насаждениями (из деревьев, кустарников, цветов и трав), открытыми стоянками автотранспортных средств, принадлежащих гражданам, подземными зданиями и сооружениями или частями их,

над которыми могут быть размещены другие здания и сооружения.

3.1.3.2 Коэффициент плотности застройки участка составляет:

- для коммунально-складской зоны – **не более 1,0**

- научно-производственной зоны – **не более 1,8**

3.1.3.3 Предельный размер участков, предназначенных для озеленения территории **не менее 15 %** площадки предприятия. При этом расстояние от зданий до ствола деревьев составляет **не менее 5.0 м**, кустарников – **не менее 1.5 м**.

Для озеленения площадок предприятий, технопарков и территории производственной зоны следует применять местные виды древесно-кустарниковых растений с учетом их санитарно-защитных и декоративных свойств и устойчивости к вредным веществам, выделяемым предприятиями. Существующие древесные насаждения следует по возможности сохранять. В пределах нормативных противопожарных расстояний посадка деревьев хвойных пород не допускается.

3.1.3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных правил (нормативов), в том числе настоящих Правил:

- минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (**но не менее 6.0 м**).

3.1.3.5 Архитектурные решения следует принимать с учетом градостроительных, климатических условий территории строительства и характера окружающей застройки.

3.1.3.6 Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а определяется документацией по планировке территории и проектной документацией.

3.1.3.7 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, а определяется документацией по планировке территории и проектной документацией.

3.1.3.8 В зоне (П) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

3.1.3.9 Земельные участки в зоне (П) **должны быть огорожены**. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) устанавливается на основании расчетов для защиты от шума, вибрации, электромагнитного поля (ЭМП) и др.

3.1.3.10 Расстояния между зданиями, сооружениями (в зависимости от степени огнестойкости и категории производств), в том числе инженерными сетями, **следует принимать на основании действующих федеральных строительных правил**.

3.1.3.11 Расстояние от границ участков производственных объектов, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими правилами, **но не менее 50 м**.

3.1.3.9 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

### **3.1.4 Инженерное обеспечение**

Объекты в зоне (П) должны быть обеспечены централизованными системами отопления, внутреннего водопровода и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и систем оповещения о пожаре, а также часофикации и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

### **3.1.5 Особенности использования земельных участков, объектов капитального**

## **строительства и прилегающей территории.**

3.1.5.1 Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

3.1.5.2 При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.

3.1.5.3 При размещении предприятий и других объектов в зоне (II) необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований действующих федеральных и региональных норм и правил.

3.1.5.4 При формировании производственных зон сельских поселений расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями **следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.**

3.1.5.5 В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства.

3.1.5.6 Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

3.1.5.7 Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

3.1.5.8 Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы. В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

3.1.5.9 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, положениями, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

#### РАЗДЕЛ 4. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СХ)

Для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, включаются занятые объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского (фермерского) хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

##### 4.1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СХ-1).

Зона размещения сельскохозяйственного производства – теплицы, садовые центры, питомники, дачные и садовые товарищества.

В сельском поселении Барвихинское допускается формировать зоны с включением малых предприятий по переработке сельскохозяйственного сырья, а также других производственных объектов, размещение которых допустимо в границах поселения.

По согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора допускается размещать малые предприятия, мини-фермы и другие сельскохозяйственные объекты, **не требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м.**

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

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
А.	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для ведения сельского (фермерского) хозяйства	Объекты сельскохозяйственного назначения, предназначенные для ведения сельского (фермерского) хозяйства (ферма и т.п.); Сельскохозяйственные здания (строения) и сельскохозяйственные угодья
2	Для дачного строительства	Дачные дома; индивидуальные жилые дома
3	Для садоводства	Садовые дома; индивидуальные жилые дома
4	Для размещения объектов сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственные здания (строения) и сельскохозяйственные угодья
5	Для общего пользования	Сады, скверы; Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры; жилищно-эксплуатационные службы; объекты охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
Б	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1	Для размещения административно-управленческих	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения; Складские объекты

##### 4.1.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.

4.1.2.1 Минимальный размер земельного участка в застройке дачными, садовыми и

индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,08 га.**

4.1.2.2 Минимальная площадь земельного участка объектов для ведения сельского (фермерского) хозяйства, объектов сельскохозяйственного производства - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а устанавливаются Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

#### **4.1.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

4.1.3.1 Предельные параметры объектов капитального строительства предназначенных для дачного хозяйства, садоводства определены пп.1.1 Раздела 1. Главы 3 настоящих Правил и иными действующими федеральными нормами, правилами и требованиями.

На территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ (черты) поселений, развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктур необходимо предусматривать в объемах, обеспечивающих на перспективу возможность постоянного проживания.

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

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

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

4.1.3.5 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **4.1.4 Инженерное обеспечение.**

Застройка населенных пунктов в зоне (СХ-1) должна быть обеспечена централизованными системами инженерных коммуникаций в установленном законом объеме.

#### **4.1.5 Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.**

4.1.5.1 При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать с учетом требований действующих федеральных и региональных норм и правил, санитарных норм, а также требованиям по охране окружающей среды.

4.1.5.2 Расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями **следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.**

4.1.5.3 На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

4.1.5.4 Объекты с размерами санитарно-защитной зоны не более 50 м допускается размещать в границах населенного пункта, свыше 50 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ населенного пункта.

4.1.5.5 Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием в соответствии с проектами и подключения объектов в

полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

4.2.5.6 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, СанПин, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III настоящих Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

*Примечание.* Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми, регламентируются п.1.3.2, п.1.3.3 Раздела 1 Главы 3 настоящих Правил.

## **РАЗДЕЛ 5. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И)**

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно данному градостроительному регламенту.

### **5.1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР (И-1)**

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов с учетом их перспективного развития.

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

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
А.	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	

1	Для размещения линейных и иных объектов инженерной инфраструктуры	<p>Инженерные сети</p> <p>Электростанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты</p> <p>Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины</p> <p>Регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения</p> <p>Канализационные насосные станции</p> <p>Газораспределительные пункты</p> <p>Объекты связи</p> <p>Объекты трубопроводного транспорта</p>
2	Для размещения объектов транспортной инфраструктуры	<p>Объекты транспорта (пассажирского и грузового)</p> <p>Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)</p> <p>Гаражи</p> <p>Стоянки общественного транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)</p> <p>Служба по содержанию и ремонту автомобильных дорог, обслуживанию грузовых и пассажирских перевозок и участников движения</p> <p>Объекты охраны общественного порядка</p> <p>Стоянки с гаражами боксового типа</p> <p>Мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции</p>
<b>Б</b> Условно разрешенные виды использования		
1	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	<p>Автовокзалы</p> <p>Снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры</p>

Для организации служб по содержанию и ремонту автомобильных дорог, обслуживанию грузовых и пассажирских перевозок и участников движения в проектах автомобильных дорог следует предусматривать строительство соответствующих зданий и сооружений:

*для дорожной службы* - комплексы зданий и сооружений управления дорог, комплексы зданий и сооружений основного и низового звеньев дорожной службы, жилые дома для рабочих и служащих, производственные базы, пункты обслуживания и охраны мостов, переправ, тоннелей и галерей, устройство технологической связи;

*для автотранспортной службы* - здания и сооружения обслуживания грузовых перевозок (грузовые автостанции, контрольно-диспетчерские пункты), здания и сооружения обслуживания организованных пассажирских перевозок (автостанции и автовокзалы, автобусные остановки и павильоны), здания и сооружения для

обслуживания участников движения в пути следования - автомобильный сервис [мотели, кемпинги, площадки отдыха, площадки для кратковременной остановки автомобилей, пункты питания, пункты торговли, автозаправочные станции (АЗС), дорожные станции технического обслуживания (СТО), пункты мойки автомобилей на въездах в город, устройства для технического осмотра автомобилей, устройства аварийно-вызывной связи];

для *дорожной постовой службы (ДПС)* - линейные сооружения по контролю дорожного движения.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

#### **5.1.2 Предельные параметры земельных участков:**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а устанавливаются Федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

#### **5.1.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

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

5.1.3.3 Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными правилами.

5.1.3.4 Земельные участки объектов в зоне (И1) огораживаются в рамках действующего законодательства.

5.1.3.5 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **5.1.4 Инженерное обеспечение.**

Для комплексов зданий и сооружений следует предусматривать общее энергетическое снабжение, водопровод, канализацию, отопление, связь, ремонтную базу и пр. При этом следует учитывать возможность кооперирования с близко расположенными предприятиями в части организации общественного питания, медицинского обслуживания, пожарной охраны, благоустройства прилегающих территорий.

#### **5.1.5 Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.**

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям охраны окружающей среды и противопожарным требованиям.

Для предотвращения неблагоприятных воздействий при эксплуатации объектов транспорта, связи, инженерных коммуникаций устанавливаются санитарно-защитные зоны и минимальные расстояния от этих объектов до границ территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон. Режим застройки в указанных зонах определен федеральными нормативами (САНПИН, СП и др.).

В целях обеспечения нормальной эксплуатации и исключения возможности повреждения объектов инженерной инфраструктуры, сооружений, устройства объектов внешнего транспорта **устанавливаются охранные зоны и минимальные расстояния**. Режим и особые условия использования территории в указанных зонах определены строительными нормами и правилами, иными федеральными нормативами (технические регламенты, СП, положения, правила и др.).

Территории в границах отвода сооружений, коммуникаций, транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов.

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

Охранная и/или санитарно – защитная полоса, зона считается установленной с момента возникновения объектов инженерной (объекты электросетевого хозяйства, газораспределительные сети, водоводы, кабели связи и др.) и транспортной инфраструктуры.

Отвод земель для объектов инженерной инфраструктуры и охранных зон осуществляется на основании материалов по межеванию границ. Сведения о границах и объектах вносятся в документы государственного кадастрового учета и подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отвод и использование земель, сооружений и устройств транспорта осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

Строительство объектов в зоне (И1) следует осуществлять на основании документации по планировке территории и проектов разработанных в соответствии с действующими федеральными правилами, техническими регламентами и иными нормативами проектирования.

Законченные строительством объекты в зоне (И1) подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в соответствии с ТУ (в объеме необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения), а также после устранения неполадок.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, положениями, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах и 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)**

Для земель лесного фонда градостроительные регламенты не устанавливаются.

Требования к охране и защите, воспроизводству лесов установлены Лесным кодексом РФ, Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и иными законами Российской Федерации.

При этом противопожарные расстояния от границ застройки поселения до лесных массивов **должны быть не менее 50 метров**, а от границ застройки сельского поселения с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой до лесных массивов - **не менее 15 метров**.

Земельные участки в составе рекреационных зон - земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

### **6.1. ЗОНА ЛЕСОВ И ЛЕСОПАРКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (Р-1)**

#### **6.1.1 Основные и условно разрешенные виды использования земельных**

**участков и объектов капитального строительства:**

№/пп	Наименование вида использования	Тип и назначение возводимых объектов
<b>А Основные виды разрешенного использования</b>		
	Для осуществления рекреационной деятельности	городские леса; природные заказники; временные постройки: для отдыха, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности
	Для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов	линии электропередачи, линии связи, дороги, трубопровод и другие линейные объекты, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов
	Для создания лесных плантаций и их эксплуатации; выращивания декоративных растений; выращивания посадочного материала лесных растений	Лесопарк
<b>Б Условно разрешенные виды использования</b>		
	Для осуществления религиозной деятельности	религиозные объекты

**6.1.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а определяются в соответствии с действующими Федеральными и региональными строительными правилами планировки и застройки для сельских поселений, иными нормативными актами и законами Российской Федерации.

**Ограничение использования лесов.**

Существующие массивы городских лесов допускается преобразовывать в лесопарки и относить дополнительно к озелененным территориям общего пользования. При этом следует сохранять и улучшать сложившиеся ландшафты, обеспечивая их пространственную взаимосвязь с природными экосистемами.

Территории в зоне (Р-1) могут быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Использование лесов для осуществления рекреационной деятельности.

Леса могут использоваться для осуществления рекреационной деятельности в целях организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства. Если в плане освоения лесов на территории субъекта Российской Федерации (лесном плане субъекта Российской Федерации) определены зоны планируемого освоения лесов, в границах которых предусматриваются строительство, реконструкция и эксплуатация объектов для осуществления рекреационной деятельности, на соответствующих лесных участках допускается возведение физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-технических сооружений. На лесных участках, предоставленных для осуществления рекреационной деятельности, подлежат сохранению природные ландшафты, объекты животного мира, растительного мира, водные объекты.

#### Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев)

Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев) представляет собой предпринимательскую деятельность, осуществляемую в целях воспроизводства лесов и лесоразведения. На лесных участках, используемых для выращивания посадочного материала лесных растений (саженцев, сеянцев), допускается размещение теплиц, других подобных строений и сооружений.

#### Создание лесных плантаций и их эксплуатация

Создание лесных плантаций и их эксплуатация представляют собой предпринимательскую деятельность, связанную с выращиванием лесных насаждений определенных пород (целевых пород). К лесным насаждениям определенных пород (целевых пород) относятся лесные насаждения искусственного происхождения, за счет которых обеспечивается получение древесины с заданными характеристиками. Лесные плантации могут создаваться на землях лесного фонда и землях иных категорий.

#### Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений

Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений представляет собой предпринимательскую деятельность, связанную с получением плодов, ягод, декоративных растений, лекарственных растений и подобных лесных ресурсов. На лесных участках, используемых для выращивания лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений, допускается размещение временных построек.

#### Использование лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов

В целях, использование лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов

(в том числе в целях проведения аварийно-спасательных работ), допускаются выборочные рубки и сплошные рубки деревьев, кустарников, лиан, в том числе в охранных зонах и санитарно-защитных зонах, предназначенных для обеспечения безопасности граждан и создания необходимых условий для эксплуатации соответствующих объектов.

#### Использование лесов для осуществления религиозной деятельности.

Леса могут использоваться религиозными организациями для осуществления религиозной деятельности в соответствии с Федеральным законом от 26 сентября 1997 года N 125-ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях".

На лесных участках, предоставленных для осуществления религиозной деятельности, допускается возведение зданий, строений, сооружений религиозного назначения.

## **6.2. ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р-2, Р-2(1), Р-2(2))**

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

№/пп	Наименование вида использования	Тип и назначение возводимых объектов
<b>Р-2(2)</b>		
<b>А</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для осуществления рекреационной деятельности	временные постройки для кратковременного отдыха населения
<b>Р-2</b>		
<b>Б</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для осуществления религиозной деятельности	религиозные объекты
2	Для выращивания лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений	сады; питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
3	Для создания лесных плантаций и их эксплуатации; выращивания посадочного материала лесных растений	парки, скверы
4	Для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов	линии электропередачи, линии связи, дороги, трубопровод и другие линейные объекты, а также сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью указанных объектов
5	Для строительства, реконструкции, эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры	открытые объекты физической культуры и спорта; детские игровые площадки, площадки для отдыха; объекты общественного питания; Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей
<b>Р-2(1)</b>		
<b>А</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
1	Для размещения объектов культурно-исторического значения	Скверы с монументами, памятниками

### **6.2.2 Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в зоне (Р-2):**

6.2.2.1 Минимальная и максимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а определяются в соответствии с действующими Федеральными и региональными строительными правилами планировки и застройки для сельских поселений, иными нормативными актами и законами Российской Федерации.

6.2.2.2 Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – **не более 3 этажей**.

6.2.2.3 Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – **не более 10 метров**.

6.2.2.4 Минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются **в соответствии с техническими регламентами**.

6.2.2.5 Минимальные расстояния от зданий и сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать в соответствии с действующими строительными правилами планировки и застройки

сельских поселений.

### **6.2.3 Ограничение использования лесов.**

При размещении парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими строительными правилами планировки и застройки сельских поселений.

Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны –V (кроме открытых объектов физической культуры и спорта)

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

На лесных участках, предоставленных для осуществления рекреационной деятельности, подлежат сохранению природные ландшафты, объекты животного мира, растительного мира, водные объекты. Иные ограничения использования земельных участков с видами разрешенного использования: осуществление рекреационной деятельности; строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов; выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений; создание лесных плантаций и их эксплуатация; выращивание посадочного материала лесных растений установлены в подразделе, для осуществления религиозной деятельности 6.1 Раздела 6 Главы 3 Настоящих правил.

## **6.3. ЗОНА СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ (Р-3)**

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

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
А.	Основные виды разрешенного использования	

1	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта,	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 Базы отдыха, яхтклубы Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков
2	Для общего пользования	Сады, скверы, бульвары Пляжи Парки, специализированные парки Стоянки легкового и общественного транспорта
Б	Условно разрешенные виды использования	
1	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта, религиозными объектами	Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи Открытые объекты физической культуры и спорта Религиозные объекты (размещение по согласованию с местной епархией);
2	Для размещения объектов здравоохранения	Оздоровительные учреждения
3	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения; Гостиницы; Объекты охраны общественного порядка

Планировочная организация земельных участков в зоне (Р-3) должна формироваться на основании проекта планировки территории в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

### **6.3.2 Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:**

6.3.2.1 Минимальная и максимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается, а определяются в соответствии с действующими Федеральными и региональными строительными правилами планировки и застройки для сельских поселений, иными нормативными актами и законами Российской Федерации.

6.3.2.2 Минимальное расстояние до границ земельных участков регламентируется документацией по планировке территории, санитарно-бытовыми условиями, требованиями технических регламентов (**но не менее 6.0 м**).

6.3.2.3 Минимальные расстояния между зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка следует принимать на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

6.3.2.4 Минимальное количество мест для хранения транспортных средств на территории земельных участков определяется в соответствии с действующими региональными градостроительными нормативами.

6.3.2.5 Земельные участки могут быть огорожены. Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м**. Конструкция забора должна быть «прозрачная» с возможностью обзора участка.

### **6.3.4 Инженерное обеспечение**

Застройка населенных пунктов в зоне (Р-3) должна быть обеспечена централизованными системами отопления и/или теплогасоснабжения, хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электроснабжения, электрического освещения, слаботочной сети телефона, радио, других видов связи, системами вентиляции и кондиционирования, автоматической пожарной сигнализации и систем оповещения о пожаре и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

### **6.3.5 Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

6.3.5.1 Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с действующими градостроительными нормативами. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

6.3.5.2 Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

6.3.5.3 Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V (кроме открытых объектов физической культуры и спорта).

6.3.5.4 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

## **6.4. ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ (Р-4)**

Проектирование зданий и сооружений в зоне (Р-4) следует осуществлять в соответствии с действующими федеральными нормами и правилами.

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

	Наименование вида использования
<b>А</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>
	Для организации зеленых насаждений санитарно-защитных зон, технических зон (инженерных коммуникаций - газопроводов, водоводов, ЛЭП и т.п.), железных дорог, придорожных полос
<b>Б</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>
	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
	Для размещения зданий и сооружений придорожного сервиса

### **6.4.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка - настоящим

подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

#### **6.4.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

6.4.3.1 Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – **не более 2 этажей.**

6.4.3.2 Максимальная высота здания – **не более 10.0 м**

6.4.3.3 Минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с техническими регламентами (**но не менее 6.0 м**).

6.4.3.4 В зоне (Р-4) необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

#### **6.4.4 Инженерное обеспечение.**

При размещении зданий и сооружений автомобильного сервиса необходимо учитывать наличие энергоснабжения, водоснабжения и обслуживающего персонала, а также возможность их дальнейшего развития.

#### **6.4.5 Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.**

6.4.5.1 В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесных и кустарниковых насаждений шириной **не менее 20 м.**

6.4.5.2 Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ следует предусматривать вдоль автомобильной дороги полосу зеленых насаждений шириной **не менее 10 м.**

6.4.5.3 В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. **Не менее 50%** площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено. При условии сохранения ценных пород деревьев.

6.4.5.3 Законченные строительством объекты подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

6.4.5.4 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и 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 (С-1)**

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

NN/пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
А.	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	

	Для размещения религиозных объектов	Кладбища
Б	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
	Для размещения религиозных объектов	Религиозные объекты; Административные объекты

### **7.1.2 Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:**

7.1.2.1 Минимальная площадь земельного участка, предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

7.1.2.2 Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – **не более трех**.

7.1.2.3 Минимальные отступы от границ земельных участков до объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с техническими регламентами (**но не менее 6.0 м**).

7.1.2.4 Минимальные расстояния от кладбищ традиционного и смешанного захоронения и крематориев (в зависимости от площади земельного участка) до стен жилых домов (дачных и садоводческих товариществ) и зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений устанавливаются в соответствии с САНПИН (**но не менее 50 м**).

7.1.2.5 Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м**.

7.1.2.6 Минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими региональными градостроительными нормативами.

7.1.2.7 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

### **7.1.3 Условия использования земельных участков и объектов строительства.**

7.1.3.1 Законченные строительством объекты капитального строительства подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

7.1.3.2 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохраные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и 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 (1), С-2(2))**

*При застройке зоны жилыми домами (различного типа и этажности) и разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории населенного пункта, необходимо обеспечивать совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для населенного пункта в*

целом.

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

	Наименование вида использования
	<b>С-2 (1)</b>
<b>А</b>	<b>Основные виды использования</b>
	Объекты специального назначения (Рублевская станция водоподготовки и др.)
	<b>С - 2 (2)</b>
<b>А</b>	<b>Основные виды использования</b>
	Военные объекты
	Складские объекты
	Объекты связи
	Объекты специального назначения (резиденции и др.)
	Сады, скверы, бульвары
	Объекты транспорта (пассажи́рского и грузового)
	Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей)
	Стоянки с гаражами боксового типа
	Многоэтажные и подземные гаражи
	Стоянки транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
	Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
	Многokвартирные жилые дома различной этажности, индивидуальные жилые, дачные 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. подобных объектов
	Религиозные объекты
	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не связанные с проживанием населения
	Объекты обеспечения физической культуры и спорта

**7.2.2 Настоящими Правилами регламенты на данную территорию: предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений не разработаны.**

Для зоны С-2 (1) законодательством Российской Федерации установлен особый режим использования территории.

**7.2.3 Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства для зоны С-2 (2):**

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

Минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с техническими регламентами.

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 действующими градостроительными нормативами.

Минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими региональными градостроительными нормативами.

В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

*Примечание.* Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зависимости для объектов жилищного строительства, в зависимости от вида объекта, регламентируются соответственно п. 1.2.2, 1.2.3, 1.3.2, 1.3.3, 1.4.2, 1.4.3, 1.5.2, 1.5.3, 1.6.2, 1.6.3 Раздела I Главы 3 настоящих Правил.

## РАЗДЕЛ 8. ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (РЖ).

Зона (РЖ) преимущественно представлена землями, предназначенными и используемыми для организации отдыха, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан, а также для возведения жилой застройки с высокой степенью озеленения.

*Планировочная организация земельных участков в зоне (РЖ) формируется на основании документации по планировке территории в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).*

Планировочная организация территории должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования.

### 8.1 Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов строительства

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

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов строительства
А.	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
	для организации отдыха, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности	детская площадка площадки для отдыха, рекреации и занятий спортом возведение объектов капитального

		строительства не предусмотрено временные строения, сооружения
2	для общего пользования	сады, скверы, парки, бульвары и т.п. объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
<b>Б.</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
1	Для жилищного строительства	временные строения, сооружения детская площадка площадки и объекты для отдыха, рекреации и занятий спортом многоквартирные жилые дома; жилищно-эксплуатационные службы; объекты охраны общественного порядка; объекты инженерной и транспортной инфраструктуры; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов);
2	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	гаражи; парковки, объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
3	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальные жилые дома; блокированные жилые дома (таунхаусы), жилищно-эксплуатационные службы; объекты охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов); объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

## **8.2 Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков.**

Минимальная и максимальная площадь земельного участка определяются в документации по планировке территории с учетом Законодательства Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.

Минимальный размер земельного участка в застройке блокированными жилыми домами составляет **не менее 0,03 га при каждом блоке.**

Минимальный размер земельного участка в застройке индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,08 га.**

## **8.3 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

8.3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 40% (включает необходимые по расчету территории для обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей).

Максимальный процент озеленения земельного участка составляет не менее 60%.

8.3.2 Тип здания, высота и этажность в зоне (РЖ) устанавливаются администрацией сельского поселения Барвихинское на каждый участок индивидуально на этапе разработки и утверждения документации по планировке этой территории в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной

инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

8.3.3 Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – **не более 8 этажей**.

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

8.3.5 Минимальные расстояния между жилыми зданиями, жилыми зданиями, расположенными на соседних земельных участках, а также в границах одного земельного участка устанавливаются документацией по планировке территории и проектной документацией на основе требований пожарной безопасности (в соответствии с техническими регламентами) и расчетов инсоляции и освещенности (на стадии проектирования) зданий и участка.

8.3.6 Иные показатели, не учтенные настоящими Правилами, применяются в соответствии с действующими федеральными и региональными нормативами.

#### **8.4 Инженерное обеспечение.**

Жилая застройка населенных пунктов в зоне (РЖ) должны быть обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

#### **8.5 Особенности использования объектов капитального строительства.**

8.5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2012 года в соответствии с градостроительным планом и/или на основании разрешения на строительство, предельные параметры которых не соответствуют данному градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом. За исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с данным градостроительным регламентом и с иными действующими строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными правилами (нормативами) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

8.5.2 Законченные строительством объекты жилищно-гражданского назначения подлежат приемке в эксплуатацию и регистрации только после выполнения всех строительно-монтажных работ, благоустройства территории, обеспеченности техническим оборудованием, в соответствии с проектами и подключения объектов в полном объеме (необходимом в рамках действующего законодательства для выполнения своего функционального назначения) к инженерным сетям, а также после устранения неполадок.

8.5.3 В случае, если земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территорий (охранные; технические зоны объектов инженерного обеспечения; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; береговые полосы; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, техническими регламентами, инструкциями и иными нормативно-правовыми документами), правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в нормативных актах Российской Федерации, технических регламентах, главе 3 раздела 5 и главе 4 Части III Правил, При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Примечание. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми и блокированными домами регламентируются п.1.3.2, п.1.3.3

## **ГЛАВА 4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **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**

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 Барвихинское, утверждаемыми законом Московской области.

При планировке и застройке различных зон сельского поселения Барвихинское:

- должны соблюдаться требования законодательства по охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры),
- предусматриваться решения, обеспечивающие их сохранение, использование их градостроительного потенциала,
- в комплексных проектах реконструкции необходимо предусматривать мероприятия по сохранению ценной исторической и природной среды, не допуская изменения или искажения условий восприятия объекта культурного наследия, ценных панорам и природных ландшафтов,
- запрещается осуществлять снос, перемещения и реконструкцию, связанную с изменением объемно-пространственной композиции, объектов культурного наследия, выявленных на основе историко-архивных исследований и подтвержденных натурными исследованиями и обмерами.

Все работы по объекту культурного наследия и его территории должны выполняться исключительно в рамках проекта реставрации.

К объектам культурного наследия относятся: памятники архитектуры с их территориями, объекты археологического наследия, ансамбли, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, произведения ландшафтной и садово-парковой архитектуры, достопримечательные места.

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.
- расстояния от памятников истории и культуры до транспортных и инженерных коммуникаций следует принимать: до проезжих частей магистралей скоростного и непрерывного движения (в условиях сложного рельефа - **не менее 100 м**; на плоском рельефе - **не менее 50 м**; до сетей водопровода, канализации и теплоснабжения (кроме разводящих) - **не менее 15 м**; до других подземных инженерных сетей - **не менее 5 м**).

В условиях реконструкции указанные расстояния до инженерных сетей допускается сокращать, но принимать: до водонесущих сетей - **не менее 5 м**; неводонесущих - **не менее 2 м**. При этом необходимо обеспечивать проведение специальных технических мероприятий при производстве строительных работ.

При комплексной реконструкции сложившейся застройки и в других сложных градостроительных условиях допускается при соответствующем обосновании уточнять настоящие нормативные требования заданием на проектирование по согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства администрации Одинцовского

муниципального района Московской области, территориальным отделом Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области в городах Звенигород, Краснознаменск, Одинцовском районе и органами природоохранного надзора и государственной противопожарной службы, органами охраны объектов культурного наследия. При этом необходимо обеспечивать улучшение санитарно-гигиенических и экологических условий проживания населения, а также снижение пожарной опасности застройки и проведение специальных мероприятий направленных на сохранение объектов культурного наследия.

## **РАЗДЕЛ 2. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ, ТЕРРИТОРИЯХ ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА, ТЕРРИТОРИЯХ ЛЕСНОГО ФОНДА.**

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

При планировке и застройке сельского различных зон сельского поселения Барвихинское необходимо обеспечивать соблюдение установленных Законом "Об особоохраняемых природных территориях" режимных требований.

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 сельского поселения Барвихинское, утверждаемыми законом Московской области. 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.

В природных парках могут быть выделены природоохранные, рекреационные, агрохозяйственные и иные функциональные зоны, включая зоны охраны историко-культурных комплексов и объектов, где устанавливаются режимы особой охраны. Возможна организация охранных зон.

В зеленых зонах запрещается хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на выполнение ими экологических, санитарно-гигиенических, рекреационных функций.

Требования к охране и защите, воспроизводству лесов установлены Лесным кодексом РФ, Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и иными законами Российской Федерации.

При этом противопожарные расстояния от границ застройки поселения до лесных массивов **должны быть не менее 50 метров**, а от границ застройки сельского поселения с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой до лесных массивов - **не менее 15 метров**.

Параметры и режимы регулирования градостроительной и хозяйственной деятельности следует устанавливать с учетом Земельного, Лесного и Водного кодексов Российской Федерации.

## **РАЗДЕЛ 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

### ***Общие положения.***

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, загрязнения и истощения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Настоящий раздел правил определяет санитарно-эпидемиологические требования к организации и эксплуатации ЗСО источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов. Соблюдение санитарных правил является обязательным для граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

ЗСО организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду как из поверхностных, так и из подземных источников. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Границы первого пояса зоны подземного источника водоснабжения должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, трубчатый колодец, каптаж и др.) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора (в том числе скважин) в зависимости от защищенности подземных вод на расстояниях – **30 м (защищенные) или 50 м (недостаточно защищенные).**

Для водозаборов, расположенных на территории объекта, исключающего возможность загрязнения почвы и подземных вод, а также для водозаборов, расположенных в благоприятных санитарных, топографических и гидрогеологических условиях, размеры первого пояса зоны допускается уменьшать по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, но должны быть **не менее 15 и 25 м** соответственно.

Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора. Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами.

### ***3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.***

#### ***3.1.1 Мероприятия по первому поясу ЗСО:***

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.

4) Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, 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.

### *3.1.2 Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:*

3.1.2.1 Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

3.1.2.2 Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3.1.2.3 Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

3.1.2.4 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.

3.1.2.5 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.

### *3.1.3 Мероприятия по второму поясу ЗСО.*

Кроме указанных ранее мероприятий 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, организация отвода поверхностного стока и др.).

### **3.2 Определение границ ЗСО водопроводных сооружений и водоводов**

Зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов - санитарно-защитной полосой.

Граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается **в соответствии с действующими требованиями санитарно-эпидемиологических норм** в зависимости от типа сооружений.

Ширина санитарно-защитной полосы принимается по обе стороны от крайних линий водопровода в соответствии с действующими требованиями санитарно-эпидемиологических норм в зависимости от наличия грунтовых вод и диаметра водовода.

По согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора: первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться; при расположении водопроводных сооружений на территории объекта указанные расстояния допускается

сокращать, но не менее чем до 10 м; в случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории.

В условиях децентрализованного водоснабжения локальные системы канализации должны быть удалены от колодцев, скважин, каптожей родников на расстояние **не менее 50.0 м.**

### **3.3 Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения**

#### *3.3.1 Мероприятия по первому поясу ЗСО:*

3.3.1.1 На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения (3.1.2.1, 3.1.2.2, 3.1.2.3)

3.3.1.2 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.

#### *3.3.2 Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:*

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

3.3.2.2 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.

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

3.3.2.4 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.

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

3.3.2.6 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.

#### *3.3.3 Мероприятия по второму поясу ЗСО.*

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

3.3.3.1 Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

#### *3.3.3.2 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;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

3.3.3.4 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.

3.3.3.5 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.

3.3.3.6 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.

3.3.3.7 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.

#### **3.4 Мероприятия по санитарно - защитной полосе водоводов:**

3.4.1. В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

3.4.2. 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.

### **3.5 ЗСО источников питьевого водоснабжения г.Москвы.**

#### **Общие положения.**

Территория ЗСО источников питьевого водоснабжения г.Москвы относится к зоне ограниченного хозяйственного и градостроительного освоения, где не допускается размещение и развитие промышленного и крупного сельскохозяйственного производства, а развитие населенных мест и размещение новых объектов гражданского строительства ограничивается ассимиляционной способностью почв и водных объектов (их способностью к самоочищению).

ЗСО организуется для каждой станции водоподготовки и каждого гидроузла гидротехнической системы 1 порядка. ЗСО станции водоподготовки состоит из 1А и 1Б поясов (строгого режима) и второго пояса (ограничений).

1А пояс ЗСО станции водоподготовки (строгого режима) включает территорию и акваторию расположения водозаборов, площадок расположения всех водопроводных сооружений, сооружений гидроузлов и каналов, подводящих воду от водозаборов к площадкам водоочистных сооружений, где исключается всякая деятельность, не связанная с нуждами водопровода, в том числе и мероприятия по обезвреживанию осадков сооружений водоподготовки.

1Б пояс ЗСО станции водоподготовки (строгого режима) включает часть акватории источника водоснабжения, притоков первого порядка и их прибрежных территорий в пределах, обеспечивающих постоянство состава воды в месте водозабора.

Второй пояс (пояс ограничений) ЗСО станции водоподготовки включает акваторию источника водоснабжения и территорию первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, которая простирается по берегам водохранилищ, основных водотоков, а также по берегам притоков первого порядка.

Санитарно-противоэпидемические мероприятия должны выполняться:

- в пределах 1А пояса ЗСО станции водоподготовки - владельцем водопровода и владельцем гидротехнических сооружений;

- в пределах 1Б пояса ЗСО станции водоподготовки - собственниками и владельцами земельных участков и объектов, расположенных на его территории и в акватории;

- в пределах второго пояса ЗСО станции водоподготовки - собственниками и владельцами земельных участков и объектов, расположенных на их территории и в акватории, а также водопользователями.

Граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, в том числе собственники, владельцы земельных участков, объектов и хозяйствующие субъекты, оказывающие (или могущие оказать) отрицательное влияние на качество воды источников питьевого водоснабжения, несут ответственность за невыполнение санитарно-противоэпидемических мероприятий на территории и акватории зон санитарной охраны.

Государственный санитарно-эпидемиологический надзор за соблюдением режима ЗСО, в том числе согласование документов по предоставлению земельных участков под строительство и реконструкцию, за выполнением предусмотренных санитарно-противоэпидемических мероприятий, а также контроль качества воды источников водоснабжения осуществляется в пределах:

1А и 1Б поясов ЗСО станций водоподготовки - органами, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор в г. Москве;

2 пояса ЗСО станции водоподготовки - органами, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор в Московской области.

Согласование предоставления земельных участков под реконструкцию на территории 1Б пояса ЗСО станции водоподготовки, строительство и реконструкцию объектов на территории 2 пояса ЗСО станций водоподготовки производится с учетом выполнения гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами необходимых санитарно-противоэпидемических мероприятий, в том числе по отведению сточных вод, для предотвращения отрицательного влияния на качество воды источника питьевого водоснабжения.

### *3.5.1 Мероприятия по 1А поясу ЗСО станций водоподготовки*

В границах территории и акватории 1А пояса ЗСО станций водоподготовки допускается только деятельность, связанная с забором, подготовкой, хранением и подачей питьевой воды.

Не допускаются все виды строительства и хозяйственной деятельности, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, объектов постоянного хранения и переработки твердых промышленных отходов (осадков очистных сооружений водопровода), размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, рекреационных сооружений, проживание людей.

Территория 1А пояса ЗСО станций водоподготовки должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дороги и пешеходные дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

В акватории 1А пояса ЗСО станций водоподготовки не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота, рыбная ловля и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория 1А пояса ЗСО станций водоподготовки ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных участках водных объектов над водоприемниками водозаборов должны устанавливаться бакены с освещением.

### *3.5.2 Мероприятия по 1Б поясу ЗСО станций водоподготовки*

На территории 1Б пояса ЗСО станций водоподготовки запрещаются все виды нового строительства. Не допускаются виды хозяйственной и иной деятельности,

приводящие к микробному и химическому загрязнению почвы, грунтовых вод и воды источника, включая притоки первого порядка, в том числе ведение животноводства, применение ядохимикатов, размещение общественных гаражей и ангаров, складов, общественных пляжей.

В акватории 1Б пояса станций водоподготовки не допускается базирование и эксплуатация судов моторного и парусного флота, в том числе водных мотоциклов, кроме случаев проведения надзорных и инспекционных проверок уполномоченными органами.

Реконструкция существующих объектов допускается при условии снижения неблагоприятного влияния реконструируемого объекта на источник водоснабжения за счет уменьшения плотности заселения и повышения уровня благоустройства при соблюдении следующих требований:

- здания должны быть канализованы с отводом стоков на очистные сооружения, расположенные за пределами 1А и 1Б пояса ЗСО станций водоподготовки с учетом санитарного режима на территории второго пояса;

- не допускается спуск любых сточных вод, в том числе ливневых, в акваторию источника водоснабжения;

- сооружение заборов вдоль границ земельных участков и прибрежной полосы с целью сохранения природных условий подземного стока должно вестись на столбчатом фундаменте;

- при производстве работ по реконструкции стоянку специализированных машин, оборудования и вспомогательной техники, а также складирование строительных материалов и строительного мусора необходимо располагать за пределами 1Б пояса ЗСО станций водоподготовки;

- обеспечение своевременного вывоза ТБО за пределы 1Б пояса ЗСО станций водоподготовки.

При невозможности присоединения реконструируемых отдельных владений к централизованной канализации, определяемого техническими условиями на подключение к существующим или проектируемым канализационным сетям, допускается сбор бытовых сточных вод после локальных очистных сооружений в герметичный выгреб при условии обеспечения регулярного вывоза отходов автотранспортом спецавтохозяйства.

На территории 1Б пояса ЗСО станций водоподготовки допускается устройство набережных, строительство берегоукреплений и иные работы по благоустройству прибрежных территорий, при условии отсутствия отрицательного влияния на качество воды источника питьевого водоснабжения.

### *3.5.3 Мероприятия по второму поясу ЗСО станций водоподготовки*

При разработке проектов региональной планировки, генпланов поселений, предоставлении земельных участков для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также при реконструкции существующих объектов в пределах территории ЗСО следует учитывать ограничения плотности застройки и заселения, а также повышения уровня благоустройства поселений, с целью предотвращения отрицательного влияния на качество воды источников питьевого водоснабжения.

При отводе участков под строительство учреждений отдыха (пансионаты, загородные базы и др.) следует исходить из плотности отдыхающих на территории предприятий не более 15 - 20 чел. на 1 га земельного участка для организации отдыха.

Не допускается размещение земельных участков под дачное, садово-огородное, индивидуальное жилищное строительство, очистные сооружения канализации, автозаправочных станций (АЗС) легковых автомобилей на расстоянии **менее 100 метров** от уреза воды источника питьевого водоснабжения при нормальном подпорном уровне для водохранилищ и при летне-осенней межени для основных водотоков и притоков первого порядка.

При строительстве и реконструкции объектов отдыха и спорта необходимо соблюдать требование, чтобы все строения располагались на расстоянии **не менее 100 метров от уреза воды**.

В зонах рекреации в полосе 100 м от уреза воды не допускается капитальная застройка; допускается установка малых архитектурных форм.

На территории 2 пояса ЗСО станций водоподготовки не допускается размещение объектов, обуславливающих опасность химического и микробного загрязнения почвы, грунтовых вод и воды источника водоснабжения:

- кладбищ, скотомогильников (на существующих кладбищах не допускается расширение территории; разрешается захоронение в родственные могилы в соответствии с санитарными правилами и нормами по размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения);

- складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений;

- накопителей промстоков, шламохранилищ, полигонов и накопителей твердых промышленных отходов (ТПО) и полигонов твердых бытовых отходов (ТБО);

- полей ассенизации, полей фильтрации, сельскохозяйственных полей орошения, полей подземной фильтрации;

- животноводческих и птицеводческих комплексов, ферм, силосных траншей и навозохранилищ;

- применение пестицидов, органических и минеральных удобрений;

- изменение технологии действующих предприятий, связанное с увеличением техногенной нагрузки на источник водоснабжения;

- рубка леса главного пользования и реконструкции на территории шириной не менее 500 м от уреза воды. В этих пределах допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

Не допускается расположение стойбищ, выпас скота в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, а также распашка земли в пределах прибрежной полосы 100 метров.

Санитарный режим поселения на территории 2-го пояса ЗСО станций водоподготовки должен соответствовать требованиям санитарных правил. Поселки должны иметь системы центральной канализации с блоками механической, биологической и третичной очистки городских сточных вод, а также системы ливневой канализации с отводом стоков на очистные сооружения.

Сброс очищенных промышленных, городских и бытовых сточных вод в источник питьевого водоснабжения в акватории 2 пояса ЗСО станций водоподготовки допускается при условии доведения качества сточной воды до уровня требований к качеству воды водных объектов первой категории водопользования в соответствии с гигиеническими нормативами.

При водоснабжении объекта индивидуального жилищного и дачного строительства из шахтного колодца или водоразборных колонок без домовой распределительной сети допускается устройство локальных очистных сооружений при условии обеспечения режима I, II, III пояса ЗСО подземного источника водоснабжения.

Пользование акваторией источника питьевого водоснабжения в пределах 2-го пояса ЗСО станций водоподготовки для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах (зонах рекреации) при соблюдении гигиенических требований к охране поверхностных вод.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водных объектов допускается при условии применения препаратов, безопасность которых подтверждена.

*Принципиальное содержание указанных режимов (состава мероприятий) установлено законами Российской Федерации (СанПиН, СП и иными нормами и требованиями).*

#### **РАЗДЕЛ 4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ВОДООХРАННЫХ ЗОН**

*Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования.*

*Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности.*

*В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.*

Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным Кодексом.

Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным Кодексом, другими федеральными законами.

Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также исходя из устанавливаемых органами местного самоуправления правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется гражданам органами местного самоуправления через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

При использовании водных объектов, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, физические и юридические лица обязаны осуществлять водохозяйственные мероприятия и мероприятия по охране водных объектов в соответствии с Водным Кодексом РФ и другими федеральными законами.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) **береговой полосой** водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

В соответствии с Водным кодексом РФ в границах **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.

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.

В границах водоохраных 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 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН**

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 № 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. 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 санитарно-защитных зон.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых настоящими санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, 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, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

При этом в санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесных и кустарниковых насаждений шириной не менее 20 м.

Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ сельского населенных пунктов.

## **ПЕРЕЧЕНЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ**

Конституция Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Водный кодекс Российской Федерации

Лесной кодекс Российской Федерации

Жилищный кодекс Российской Федерации

Гражданский кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды"

Федеральный закон от 28 августа 1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях"

Федеральный закон от 12 января 1996 г. N 8-ФЗ "О погребении и похоронном деле"

Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"

Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"

СП 18.13330.2011 "СНиП II-89-80\*. Генеральные планы промышленных предприятий"

СП 34.13330.2010 "СНиП 2.05.02-85\*. Автомобильные дороги"

СП 31.13330.2010 "СНиП 2.04.02-84\*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения"  
СП 31-106-2002 Проектирование и строительство инженерных систем многоквартирных жилых домов.  
СП 32.13330.2010 "СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения"  
СП 62.13330.2011 "СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы"  
Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей»  
Постановление Правительства Российской Федерации от 29.10.2010 г. №870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления»  
СП 54.13330.2011 "СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные"  
СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»  
СП 55.13330.2011 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные»  
СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»  
Федеральный закон от 15.04.1998 г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»  
СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»  
СНиП 12-01-2004. Организация строительства.  
СП 44.13330.2011 «СНиП 2.09.04-87. Административные и бытовые здания»  
СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения  
Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»  
Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"  
СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»  
СанПиН 42-128-4690-88. Санитарные правила содержания территорий населенных мест  
СанПиН 2.1.4.544-96. Требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников  
СанПиН 2.1.4.1110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения  
СП 2.1.4.2625-10 от 30.04.2010 г. №45 Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы  
СанПиН 2.1.5.980-00. Гигиенические требования к охране поверхностных вод  
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	<b>2</b>
1. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское.....	2
2. Основные понятия и термины, и их определения, используемые в Правилах землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское. ....	3
2.1 Основные понятия и термины.....	3
2.2. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки. ....	5
2.3. Объекты (территориальные) градостроительной деятельности .....	6
2.4. Некоторые определения зданий, строений, сооружений, возводимых на территории сельского поселения Барвихинское. ....	8
2.5. Показатели использования земельных участков и параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	9
3. Общие положения о карте градостроительного зонирования сельского поселения Барвихинское и градостроительных регламентах. ....	10
<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	<b>11</b>
<b>ГЛАВА 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ</b> .....	<b>11</b>
1.1. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку.....	11
1.2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности.....	13
1.3. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами .....	14
1.4. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов. ....	15
1.5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам .....	16
1.6. Использование и застройка территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются .....	17
1.7. Осуществление строительства, реконструкции, ввода в эксплуатацию зданий строений, сооружений. ....	18
1.8. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	24
1.9. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки. ....	26
<b>ГЛАВА 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ</b> .....	<b>26</b>
2.1. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. ....	26
2.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования .....	27
<b>ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b> .....	<b>29</b>
<b>ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	<b>29</b>
<b>ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА</b> .....	<b>38</b>
<b>ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	<b>38</b>
<b>ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</b> .....	<b>40</b>
6.1 Установление публичных сервитутов.....	40
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (ПРИЛОЖЕНИЕ)</b> .....	<b>41</b>
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b> .....	<b>41</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> .....	<b>41</b>
<b>ГЛАВА 2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> .....	<b>43</b>
<b>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</b> .....	<b>45</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж)</b> .....	<b>45</b>
1.1. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж-1).....	46
1.2. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ОЗЕЛЕНЕНИЯ (Ж-1(2)) .....	51
1.3. ЗОНА СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И БЛОКИРОВАННОЙ, ТАУНХАУСЫ – (Ж-2) .....	55

1.4. ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ – (Ж-3), (Ж-3(1)).....	59
1.5. ЗОНА СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ И МНОГОКВАРТИРНОЙ ЗАСТРОЙКИ ЗДАНИЯМИ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ (Ж-4).....	64
1.6. ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ЗДАНИЯМИ ВЫСОКОЙ ЭТАЖНОСТИ (Ж-5) .....	67
<b>РАЗДЕЛ 2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (ОД).....</b>	<b>71</b>
2.1. ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОД-1) .....	72
2.2. ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ И ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОД-2) .....	76
2.3. ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ОБЪЕКТОВ (ОД-3).....	80
<b>РАЗДЕЛ 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П) .....</b>	<b>83</b>
3.1. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (П-1).....	83
<b>РАЗДЕЛ 4. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СХ) .....</b>	<b>87</b>
4.1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СХ-1).....	87
<b>РАЗДЕЛ 5. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И).....</b>	<b>89</b>
5.1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР (И-1) .....	89
<b>РАЗДЕЛ 6. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р).....</b>	<b>92</b>
6.1. ЗОНА ЛЕСОВ И ЛЕСОПАРКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (Р-1).....	92
6.2. ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р-2, Р-2(1), Р-2(2)).....	94
6.3. ЗОНА СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ (Р-3) .....	96
6.4. ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ (Р-4) .....	98
<b>РАЗДЕЛ 7. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (С).....</b>	<b>99</b>
7.1. ЗОНА КЛАДБИЩ (С-1) .....	99
7.2. ЗОНА ВОЕННЫХ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ (С-2 (1), С-2(2)).....	100
<b>РАЗДЕЛ 8. ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (РЖ).....</b>	<b>102</b>
<b>ГЛАВА 4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И .....</b>	<b>105</b>
<b>ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ....</b>	<b>105</b>
<b>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.....</b>	<b>105</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОСОБО ОХРАНЯЕМОЙ ПРИРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ, ТЕРРИТОРИЯХ ОХРАНЯЕМОГО ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА, ТЕРРИТОРИЯХ ЛЕСНОГО ФОНДА.....</b>	<b>106</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ .....</b>	<b>106</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ВОДООХРАННЫХ ЗОН .....</b>	<b>113</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОН .....</b>	<b>115</b>
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ И НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ .....</b>	<b>116</b>