

УТВЕРЖДЕНЫ  
решением Совета депутатов  
Одинцовского муниципального района  
от 27.01.2017 № 5/24

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И  
ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРВИХИНСКОЕ  
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ (ИСКЛЮЧЕНИЕ СОСТАВЛЯЕТ ПОСЕЛОК БАРВИХА)»,  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ  
5542 КВ.М. С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 50:20:0010409:84,  
50:20:0010409:118, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
ОДИНЦОВСКИЙ РАЙОН, Д. ЖУКОВКА, РУБЛЕВО-УСПЕНСКОЕ  
ШОССЕ, УЧАСТКИ 187 И 184-1

## СОСТАВ ПРОЕКТА

<b>Текстовые материалы</b>	
<p>Правила землепользования и застройки части территории (исключая поселок Барвиха) сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области</p> <p>Проект внесения изменений в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (исключение составляет поселок Барвиха)», применительно к земельным участкам общей площадью 5542 кв.м. с кадастровыми номерами 50:20:0010409:84, 50:20:0010409:118, местоположение: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, Рублево-Успенское шоссе, участки 187 и 184-1»</p>	
<b>Графические материалы</b>	
Карта существующего землепользования территории	М 1:2000
Карта градостроительного зонирования	М 1:2000
Карта зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ (ИСКЛЮЧАЯ ПОСЕЛОК БАРВИХА) СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРВИХИНСКОЕ ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....</b>	<b>6</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....</b>	<b>9</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>9</b>
Статья 1. Общие положения.....	9
Статья 2. Назначение и содержание Правил .....	9
<b>ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УПОЛНОМОЧЕННЫМИ ОРГАНАМИ .....</b>	<b>11</b>
Статья 3. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления муниципального района и уполномоченными Правительством Московской области центральными исполнительными органами государственной власти Московской области.....	11
Статья 4. Полномочия уполномоченных Правительством Московской области центральных исполнительных органов государственной власти Московской области .....	11
Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления муниципального района .....	12
Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области .....	13
Статья 7. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального района .....	13
<b>ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>15</b>
Статья 8. Общие положения о градостроительном регламенте .....	15
Статья 9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительным регламентам.....	16
Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами .....	17
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	18
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	19
Статья 13. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	20
<b>ГЛАВА 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>22</b>
Статья 14. Общие положения по документации по планировке территории.....	22
Статья 15. Подготовка и утверждение документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Московской области, документов территориального планирования муниципального района, поселения .....	23
<b>ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>24</b>
Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки .....	24
Статья 17. Организация и проведение публичных слушаний по проекту изменений в Правила .....	24
Статья 18. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории .....	25
Статья 19. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	26
Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	27
<b>ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА .....</b>	<b>29</b>

Статья 21. Основания для внесения изменений в Правила .....	29
Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила .....	29
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (ПРИЛОЖЕНИЕ).....</b>	<b>31</b>
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....</b>	<b>33</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>33</b>
<b>ГЛАВА 2. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....</b>	<b>36</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>39</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж) .....</b>	<b>39</b>
ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (Ж-1) .....	39
ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ВЫСОКОЙ ДОЛЕЙ ОЗЕЛЕНЕНИЯ (Ж-1(2)) .....	44
ЗОНА ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШЕЙСЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ Ж 1(3) – СОХРАНЯЕМЫЕ ДЕРЕВНИ .....	48
ЗОНА СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И БЛОКИРОВАННОЙ) – (Ж-2).....	51
ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ – (Ж-3), (Ж-3(1)) .....	56
ЗОНА СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ И МНОГОКВАРТИРНОЙ ЗАСТРОЙКИ ЗДАНИЯМИ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ (Ж-4) .....	60
ЗОНА МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ЗДАНИЯМИ ВЫСОКОЙ ЭТАЖНОСТИ (Ж-5).....	64
ЗОНА СМЕШАННОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, МАЛОЭТАЖНОЙ И СРЕДНЕЭТАЖНОЙ МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, С ВЫСОКОЙ СТЕПЕНЬЮ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИЕЙ РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ ВДОЛЬ ПРУДА (Ж-6). .....	68
<b>РАЗДЕЛ 2. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (ОД).....</b>	<b>70</b>
ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОД-1).....	71
ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОД-1(1)) .....	75
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ОД-1А).....	79
ЗОНА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ И ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОД-2) .....	81
ЗОНА ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОД-2А).....	86
ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ОБЪЕКТОВ (ОД-3).....	88
<b>РАЗДЕЛ 3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (П).....</b>	<b>91</b>
ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (П-1).....	91
<b>РАЗДЕЛ 4. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СХ).....</b>	<b>95</b>
ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СХ-1). .....	95
<b>РАЗДЕЛ 5. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И).....</b>	<b>98</b>
5.1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР (И-1) .....	98
<b>РАЗДЕЛ 6. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р) .....</b>	<b>101</b>
ЗОНА ЛЕСОВ И ЛЕСОПАРКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (Р-1) .....	101
ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р-2, Р- 2(1), Р-2(2)) .....	103
ЗОНА СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ (Р-3).....	105
ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ, ВЫПОЛНЯЮЩИХ СПЕЦИАЛЬНЫЕ ФУНКЦИИ (Р-4) .....	107
ЗОНА СМЕШАННОЙ АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ И РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗАСТРОЙКИ (Р-4(1)).....	108
<b>РАЗДЕЛ 7. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (С) .....</b>	<b>110</b>
ЗОНА КЛАДБИЩ (С-1) .....	110
ЗОНА ВОЕННЫХ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ (С-2 (1), С-2(2)) .....	111

<b>ГЛАВА 4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ....</b>	<b>114</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>114</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>115</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ПИТЬЕВОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ.....</b>	<b>116</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ВОДООХРАННЫХ ЗОН.....</b>	<b>123</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН .....</b>	<b>125</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ОХРАННЫХ ЗОН ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ.....</b>	<b>126</b>
<b>РАЗДЕЛ 7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН САНИТАРНОГО РАЗРЫВА ОТ АВТОМАГИСТРАЛЕЙ И ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА.....</b>	<b>129</b>
<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....</b>	<b>134</b>

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ (ИСКЛЮЧАЯ ПОСЕЛОК БАРВИХА) СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАРВИХИНСКОЕ ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Проект

внесения изменений в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (исключение составляет поселок Барвиха)», применительно к земельным участкам общей площадью 5542 кв.м. с кадастровыми номерами 50:20:0010409:84, 50:20:0010409:118, местоположение: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, Рублево-Успенское шоссе, участки 187 и 184-1

## **ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящие Правила землепользования и застройки части территории (исключая поселок Барвиха) сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Правила) выполнены на основании:

- распоряжение Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области от 06.10.2016 № 31РВ-204;

Правила являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с Законом Московской области № 106/ 2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области», Законом Московской области № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», Уставом сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (далее – сельское поселение Барвихинское), а также с учетом положений иных 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.

Настоящие Правила подготовлены в соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 30 декабря 2014 г. N 1182/51 "Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения, городского округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области".

Основанием для разработки проекта внесения изменений в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (исключение составляет поселок Барвиха)», применительно к земельным участкам общей площадью 5542 кв.м. с кадастровыми номерами 50:20:0010409:84, 50:20:0010409:118, местоположение: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, Рублево-Успенское шоссе, участки 187 и 184-1» является:

- распоряжение Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области от 06.10.2016 № 31РВ-204;

- техническое задание на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (исключение составляет поселок Барвиха)», применительно к земельным участкам общей площадью 5542 кв.м. с кадастровыми номерами 50:20:0010409:84, 50:20:0010409:118, местоположение: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, Рублево-Успенское шоссе, участки 187 и 184-1»

В рамках проекта внесения изменений в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (исключение составляет поселок Барвиха)», применительно к земельным участкам общей площадью 5542 кв.м. с кадастровыми номерами 50:20:0010409:84, 50:20:0010409:118, местоположение: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, Рублево-Успенское шоссе, участки 187 и 184-1»:

1) Часть I.

- Изменен порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений в связи с изменением законодательства;

2) Часть II.

- Введена зона ОД-2а;

3) Часть III.

- Установлены регламенты для территориальной зоны ОД-2а

Регламенты для зоны ОД-2а установлены в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 709).

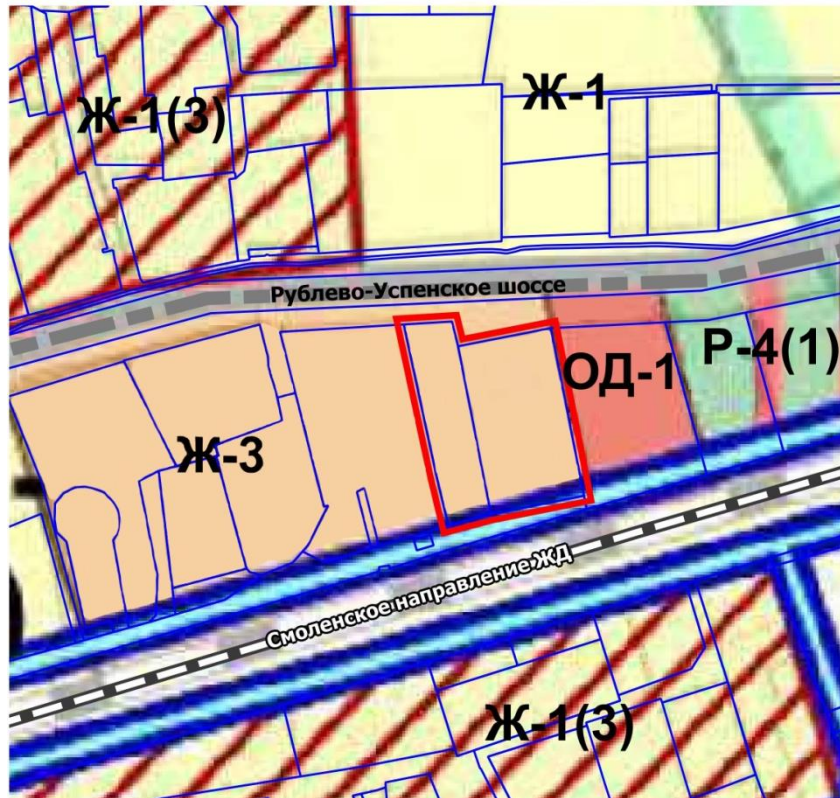
В проекте внесения изменений в «Правила землепользования и застройки сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (исключение составляет поселок Барвиха)», применительно к земельным участкам общей площадью 5542 кв.м. с кадастровыми номерами 50:20:0010409:84, 50:20:0010409:118, местоположение: Московская область, Одинцовский район, д. Жуковка, Рублево-Успенское шоссе, участки 187 и 184-1» отражены следующие изменения:

- территорию земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0010409:84 и 50:20:0010409:118 исключить из зоны Ж-3 (зона малоэтажной застройки) и отнести к зоне ОД-2а (зона общественной застройки).

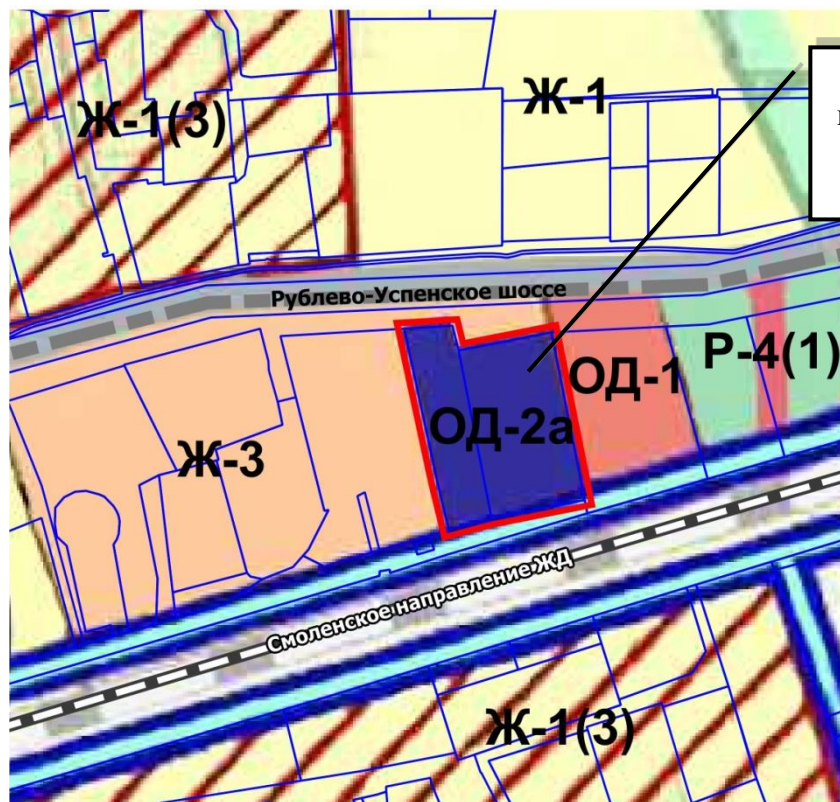
Границы земельных участков с кадастровыми номерами 50:20:0010409:84 и 50:20:0010409:118 общей площадью 5 542 кв.м. на которые распространяется действие настоящих Правил, указаны на карте градостроительного зонирования (являющейся частью настоящих Правил).

Изменения территориальной зоны применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами 50:20:0010409:84 и 50:20:0010409:118 общей площадью 5542 кв.м. обозначены на карте градостроительного зонирования (являющейся частью настоящих Правил). Границы установленных территориальных зон сформированы с учётом границ существующих земельных участков (поставленных на кадастровый учёт).

Фрагменты карт градостроительного зонирования до и после  
До



После





# **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## **Глава 1. Общие положения**

### **Статья 1. Общие положения**

1. Правила землепользования и застройки части территории (исключая поселок Барвиха) сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (далее – Правила, настоящие Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Московской области о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, на основании Устава сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района Московской области (далее – поселение), муниципальных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Одинцовского муниципального района Московской области (далее – муниципальный район) и поселения, с учетом требований технических регламентов, положения о территориальном планировании, содержащегося в генеральном плане поселения (далее – генеральный план), результатов публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

2. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

3. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации (далее – официальное опубликование), и размещению на официальном сайте администрации поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Утвержденная в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации документация по планировке территории, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

### **Статья 2. Назначение и содержание Правил**

1. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды;
- создания условий для планировки территории поселения;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения.

2. Правила включают в себя:

2.1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений (часть I Правил), содержащий положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления (иными уполномоченными органами);
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке на территории поселения;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в настоящие Правила;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2.2. Карту градостроительного зонирования и карты зон с особыми условиями использования территорий (часть II Правил).

2.3. Градостроительные регламенты (часть III Правил).

3. При осуществлении градостроительной деятельности на территории поселения наряду с Правилами применяются технические регламенты (до их вступления в силу в установленном порядке – нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональные нормативы градостроительного проектирования, местные нормативы градостроительного проектирования муниципального района и местные нормативы градостроительного проектирования поселения (далее – нормативы градостроительного проектирования), а также иные муниципальные правовые акты муниципального района и поселения в части, не противоречащей настоящим Правилам.

## **Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ УПОЛНОМОЧЕННЫМИ ОРГАНАМИ**

### **Статья 3. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления муниципального района и уполномоченными Правительством Московской области центральными исполнительными органами государственной власти Московской области**

1. Полномочия органов местного самоуправления муниципального района и центральных исполнительных органов государственной власти Московской области в области градостроительной деятельности перераспределены в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Закона Московской области № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области» и Закона Московской области № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области».

2. Сроки наделения органов местного самоуправления муниципального района государственными полномочиями в области градостроительной деятельности определяются Законом Московской области.

### **Статья 4. Полномочия уполномоченных Правительством Московской области центральных исполнительных органов государственной власти Московской области**

1. Уполномоченные Правительством Московской области центральные исполнительные органы государственной власти Московской области осуществляют полномочия по:

1) подготовке генерального плана, а также по внесению в него изменений, за исключением полномочий, по организации и проведению публичных слушаний по данному вопросу;

2) по внесению изменений в Правила, за исключением полномочий, по организации и проведению публичных слушаний по данному вопросу;

3) подготовке и утверждению документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков (за исключением строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства) в поселении на основании генерального плана и Правил (без учета генерального плана и Правил в случаях, предусмотренных федеральными законами), за исключением полномочий, по организации и проведению публичных слушаний по данным вопросам;

4) выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства), расположенных на территории поселения;

5) принятию решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, за исключением полномочий, по организации и проведению публичных слушаний по данному вопросу;

6) принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением полномочий, по организации и проведению публичных слушаний по данному вопросу;

7) принятию решений о развитии застроенной территории поселения, в части определения их местоположения, площади территории, перечня адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции; определению начальной цены предмета аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории поселения;

8) согласованию документации по планировке территории поселения, подготовленной на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, до ее утверждения;

9) переводу земель, находящихся в частной собственности, на территории муниципального района, в случаях перевода земель сельскохозяйственного назначения и случаях перевода земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов.

2. Правительство Московской области или уполномоченные им исполнительные органы государственной власти Московской области осуществляют иные полномочия в сфере регулирования вопросов землепользования и застройки, предусмотренные законами Московской области, иными нормативными правовыми актами Московской области.

## **Статья 5. Полномочия органов местного самоуправления муниципального района**

1. Органы местного самоуправления муниципального района осуществляют полномочия по:

1) организации и проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

2) принятию решения об утверждении генерального плана поселения, утверждению изменений в генеральный план;

3) принятию решения об утверждении изменений в Правила;

4) подготовке, утверждению и выдаче градостроительного плана земельного участка, выдаче разрешения на строительство, выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства на территории муниципального района;

5) утверждению местных нормативов градостроительного проектирования;

6) принятию решения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории поселения, за исключением определения начальной цены предмета аукциона;

7) переводу земель, находящихся в частной собственности, из одной категории в другую, на территории муниципального района, за исключением земель сельскохозяйственного назначения и случаев перевода земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов;

8) иным полномочиям в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Московской области отнесенным к полномочиям органов местного самоуправления муниципального района.

2. Органы местного самоуправления поселения осуществляют полномочия по вопросам землепользования в соответствии с законодательством Российской Федерации и законами Московской области, не отнесенные к полномочиям Правительства Московской области или уполномоченных им центральных исполнительных органов государственной власти Московской области, органов местного самоуправления муниципального района.

## **Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Московской области (далее – Комиссия) – постоянно действующий межведомственный орган Московской области, который создается для обеспечения выполнения задач градостроительного зонирования и обеспечения устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

2. Состав Комиссии утверждается Правительством Московской области.

3. К основным функциям Комиссии относятся:

- 1) обеспечение подготовки внесения изменений в Правила;
- 2) обеспечение предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 3) обеспечение предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. В целях реализации полномочий Комиссия имеет право запрашивать и получать необходимые для работы материалы и сведения по рассматриваемому вопросу.

5. Заседания Комиссии ведет председатель Комиссии, а в случае его отсутствия – заместитель председателя Комиссии.

Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствуют более половины от установленного числа членов Комиссии.

6. Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии (при равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим) и оформляются протоколом, который подписывается ответственным секретарем Комиссии и утверждается председательствующим на заседании Комиссии.

7. Решения Комиссии вступают в силу с даты подписания протокола заседания Комиссии.

8. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в месяц. В заседаниях Комиссии могут принимать участие эксперты, специалисты, представители органов местного самоуправления и представители иных заинтересованных сторон. Решение о необходимости участия перечисленных лиц принимается председателем Комиссии.

## **Статья 7. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального района**

1. В целях организации проведения публичных слушаний по проекту изменения в Правила, по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства создается Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального района (далее – Комиссия муниципального района).

2. В состав Комиссии муниципального района включаются представители:

- представительных и исполнительно-распорядительных органов местного самоуправления муниципального района, поселения;
- центрального исполнительного органа государственной власти Московской области, проводящего государственную политику и осуществляющего управление в сфере

архитектуры и градостроительной деятельности Московской области (при наличии согласия руководителя уполномоченного органа);

- общественных организаций.

В состав Комиссии муниципального района могут быть включены иные заинтересованные лица.

3. Персональный состав Комиссии муниципального района и порядок ее деятельности утверждаются главой администрации муниципального района в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Московской области.

4. Председатель Комиссии муниципального района назначается главой администрации муниципального района из числа представителей администрации муниципального района, входящих в состав комиссии.

### **Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

#### **Статья 8. Общие положения о градостроительном регламенте**

1. Правовой режим 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 определяется градостроительным регламентом.

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.

Градостроительным регламентом определяется также правовой режим помещений объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории поселения.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования части территории поселения, за исключением земельных участков, указанных в части 5 настоящей статьи.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки, расположенные на территории поселения:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

– предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

7. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

### **Статья 9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, расположенные на территории поселения, не соответствуют установленным частью III настоящих Правил градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон в случае, если:

– виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом;

– их размеры и параметры не соответствуют предельным (минимальным и (или) максимальным) значениям, установленным градостроительным регламентом;

– виды их использования, размеры и параметры не соответствуют ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, предусмотренным частью III настоящих Правил в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, расположенные на территории поселения, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды.

3. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи 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 объектов капитального строительства.

4. Изменение видов разрешенного использования несоответствующих установленным настоящими Правилами градостроительным регламентам земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения видов их использования в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. В случае, если использование указанных в части 2 настоящей статьи земельных участков или объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, может быть



наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. При изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства такие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные в составе градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) без дополнительных разрешений и согласования.

Арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства вправе изменять вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства с согласия собственника земельного участка и объекта капитального строительства.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без проведения строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов и в порядке, установленном частью 3 настоящей статьи.

3. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, заинтересованные в изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без проведения реконструкции объектов капитального строительства, в целях подтверждения соблюдения требований технических регламентов направляют в Комиссию уведомление об изменении вида разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства с приложением документов, предусмотренных нормативными правовыми актами Московской области.

Условия и порядок внесения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в собственности физического лица или юридического лица, установлены Законом Московской области № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области».

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренный в составе градостроительного регламента, установленного частью III настоящих Правил, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном Правительством Московской области и настоящими Правилами.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых

градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

## **Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства предоставляется применительно к земельному участку или объекту капитального строительства, расположенным на территории поселения, на которые распространяется действие градостроительного регламента.

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливается Правительством Московской области или уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление в Комиссию через Главное управление архитектуры и градостроительства Московской области (далее – Главархитектура Московской области).

4. Главархитектура Московской области обеспечивает извещение администрации муниципального района о необходимости организации и проведения публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования).

5. Комиссия муниципального района в установленном порядке извещает заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и проводит такие публичные слушания в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядком организации и проведения публичных слушаний, определенным уставом муниципального района и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления муниципального района, настоящими Правилами.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте муниципального района.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол публичных слушаний в установленный срок направляются в Главархитектуру Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Проект рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения в установленном порядке рассматривается Комиссией и Градостроительным советом Московской области.

9. Главархитектура Московской области принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рассмотрения рекомендаций Комиссией и протокола Градостроительного совета Московской области.

10. Министерство имущественных отношений Московской области в случае принятия Главархитектурой Московской области решения о предоставлении заявителю разрешения на условно разрешенный вид использования уведомляет заявителя о размере

платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, рассчитанном в соответствии с порядком, установленным Правительством Московской области.

11. Заявитель обязан внести в полном объеме плату за изменение вида разрешенного использования земельного участка в тридцатидневный срок со дня получения уведомления от Министерства имущественных отношений Московской области о размере платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка.

12. Главархитектура Московской области в случае невнесения заявителем в полном объеме платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка по истечении установленного срока оплаты на основании уведомления Министерства имущественных отношений Московской области о невнесении в полном объеме платы заявителем выносит решение об отмене разрешения на условно разрешенный вид использования и уведомляет об этом заявителя.

13. В случае, если условно разрешенный вид использования включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

14. Заинтересованное 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.

## **Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

2. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается Правительством Московской области или уполномоченным центральным исполнительным органом государственной власти Московской области.

3. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, направляют заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию через Главархитектуру Московской области.

4. Главархитектура Московской области обеспечивает извещение администрации муниципального района о необходимости организации и проведения публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Комиссия муниципального района в установленном порядке извещает заинтересованных лиц о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и проводит такие публичные слушания в соответствии с законодательством Российской Федерации, порядком организации и проведения публичных слушаний, определенным уставом муниципального района и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления муниципального района, настоящими Правилами;

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте муниципального района.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и протокол публичных слушаний в установленный срок направляются в Главархитектуру Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Проект рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения в установленном порядке рассматривается Комиссией и Градостроительным советом Московской области.

9. Главархитектура Московской области принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рассмотрения рекомендаций Комиссией и протокола Градостроительного совета Московской области.

10. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 13. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства) выдается Министерством строительного комплекса Московской области, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с административным регламентом о предоставлении государственной услуги по выдаче (продлению) разрешений на строительство при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального района, и выдаче разрешений на ввод указанных объектов в эксплуатацию (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства).

2. Выдачу разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства на территории муниципального района осуществляет администрация муниципального района в соответствии с административными регламентами предоставления данных муниципальных услуг, утвержденных соответствующими муниципальными правовыми актами муниципального района.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Московской области.

4. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство отказывается в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции объекта капитального строительства, линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно сведений и предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации копий разделов проектной документации и копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

8. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

10. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иных объектов недвижимого имущества, входящих в состав многоквартирного дома, построенного или реконструированного после дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, а также иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав этого многоквартирного дома, внесены в государственный кадастр недвижимости.

## **Глава 4. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 14. Общие положения по документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил 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 выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения.

2. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости

4. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

5. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Подготовка проекта межевания территории в виде отдельного документа может осуществляться применительно к территории, на которую утвержден проект планировки территории или к застроенным территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

6. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

7. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

8. Требования о необходимости разработки проекта межевания территории в составе проекта планировки территории, а также о подготовке градостроительных планов земельных участков в составе проекта межевания территории указываются в решении о подготовке документации по планировке территории.

9. Подготовка документации по планировке территории, полностью или частично расположенной в зонах планируемого развития транспортной инфраструктуры и в зонах с особыми условиями использования территорий, установленных схемами территориального планирования Московской области, осуществляется в порядке, определенном Правительством Московской области.

10. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Московской области, документов территориального планирования муниципального района, поселения, установлен Правительством Московской области.

**Статья 15. Подготовка и утверждение документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Московской области, документов территориального планирования муниципального района, поселения**

1. Основанием для подготовки документации по планировке территории является правовой акт Министерства строительного комплекса Московской области о подготовке документации по планировке территории или правовой акт муниципального района, поселения о подготовке документации по планировке территории, принятый до 1 января 2015 года.

2. Разработка правового акта Министерства строительного комплекса Московской области о подготовке документации по планировке территории осуществляется на основании обращения правообладателя земельного участка.

3. Подготовленная, рассмотренная на публичных слушаниях и согласованная в установленном Правительством Московской области порядке документация по планировке территории утверждается правовым актом Министерства строительного комплекса Московской области.

4. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5. Порядок подготовки, утверждения и выдачи градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа определяется Правительством Московской области.

6. Подготовка, утверждение и выдача градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства на территории поселения осуществляется органами местного самоуправления муниципального района.

## **Глава 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 16. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории поселения.

2. Задачами публичных слушаний являются:

- доведение до заинтересованных лиц полной и точной информации по вопросам землепользования и застройки, выносимым на публичные слушания;
- выявление отношения заинтересованных лиц к вопросам землепользования и застройки, выносимым на публичные слушания;
- выявление предложений, замечаний и рекомендаций со стороны заинтересованных лиц по вопросам землепользования и застройки, выносимым на публичные слушания.

3. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке выносятся:

- проект изменений в Правила;
- проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- вопросы предоставления разрешений на отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### **Статья 17. Организация и проведение публичных слушаний по проекту изменений в Правила**

1. Глава муниципального района при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района.

2. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией муниципального района.

3. В целях доведения до населения заинтересованных лиц информации о содержании проекта изменений в Правила в обязательном порядке организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта изменений в Правила, выступления представителей уполномоченных органов, разработчиков проекта изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах части территории поселения.

В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.



В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту изменений в Правила подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района.

6. Администрация муниципального района направляет проект Правил с приложением протоколов публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний в Главархитектуру Московской области, с учетом которых Комиссией вносятся изменения в проект в порядке, установленном соответствующим постановлением Правительства Московской области.

## **Статья 18. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории**

1. При получении проектов документации по планировке территории глава муниципального района принимает решение о вынесении на публичные слушания проекта планировки территории и проекта межевания территории, подготовленного в составе документации по планировке территории.

Решение о вынесении на публичные слушания проекта планировки территории и проекта межевания территории подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района.

2. 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 поселения, применительно к которой осуществлялась 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.

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

4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию муниципального района в письменном виде свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории и проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Срок проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и межевания территории с момента оповещения заинтересованных лиц о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее одного и не более трех месяцев.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района.

7. После завершения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории администрация муниципального района направляет в Главархитектуру Московской области заверенные копии заключения о результатах публичных слушаний, протокола публичных слушаний, правовых актов, официальных публикаций в средствах массовой информации, а также иную информацию, касающуюся проведения публичных слушаний, в срок не более 5 (пяти) дней с даты официального опубликования заключения о результатах публичных слушаниях.

8. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

### **Статья 19. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования) проводятся администрацией муниципального района после извещения Главархитектуры Московской области о необходимости организации и проведения публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан поселения, 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.

3. Комиссия муниципального района 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 разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается 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.

4. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах таких публичных слушаний составляет не более одного месяца.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Главархитектуру

Московской области для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

7. 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.

## **Статья 20. Организация и проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров) проводятся администрацией муниципального района после извещения Главархитектуры Московской области о необходимости организации и проведения публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров проводятся с участием граждан поселения, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров.

В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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.

3. Комиссия муниципального района направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается 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 отклонение от предельных параметров.

4. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах таких публичных слушаний составляет не более одного месяца.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального района.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров и протокол публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Главархитектуру Московской области для подготовки проекта рекомендаций по предоставлению разрешения или об отказе в предоставлении разрешения, с указанием причин принятия такого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

## **Глава 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### **Статья 21. Основания для внесения изменений в Правила**

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

Документация по планировке территории, подготовленная и утвержденная в установленном порядке, является основанием для внесения изменений в Правила (в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства).

### **Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1182/51 «Об утверждении порядка подготовки, согласования, направления проекта правил землепользования и застройки поселения, городского округа на утверждение в орган местного самоуправления муниципального района Московской области, орган местного самоуправления городского округа Московской области».

2. Главархитектура Московской области осуществляет подготовку проекта решения о внесении изменений в Правила на основании постановления Правительства Московской области от 23.08.2013 № 661/37 «Об утверждении государственной программы Московской области «Архитектура и градостроительство Подмосковья» на 2014 - 2018 годы и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Московской области» и (или) обращений заинтересованных лиц.

3. Предложения о внесении изменений в Правила на рассмотрение Комиссии направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов федерального значения;
- центральными исполнительными органами государственной власти Московской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов регионального значения;
- органами местного самоуправления муниципального района, поселения в случаях, если Правила воспрепятствуют функционированию, размещению объектов местного значения, а также в случае, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;
- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Главархитектура Московской области обеспечивает подготовку проекта заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения о рассмотрении предложений о внесении изменений в Правила (далее – проект заключения) в установленный срок направляет проекта данного

заклучения в Комиссию, а также направляет поступившие предложения в орган местного самоуправления муниципального района.

5. Уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района подготавливает рекомендации на поступившие предложения (далее – рекомендации) и направляет их в Главархитектуру Московской области в установленный срок.

6. Главархитектура Московской области в установленный срок обеспечивает направление рекомендаций и проект заключения на рассмотрение в Комиссию.

7. Комиссия в установленный срок рассматривает проект заключения, рекомендации и в течение установленного срока направляет протокол заседания в Главархитектуру Московской области для подготовки заключения о внесении изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения (далее – заключение).

8. Заключение в установленный срок рассматривается на заседании Градостроительного совета Московской области. Протокол заседания Градостроительного совета Московской области направляется в Главархитектуру Московской области, которая обеспечивает подготовку решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию указанного решения заявителю.

9. Проект о внесении изменения в Правила направляется Главархитектурой Московской области главе муниципального района для проведения публичных слушаний.

10. Публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила проводятся в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, уставом муниципального района и (или) нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального района и настоящими Правилами.

11. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила орган местного самоуправления муниципального района направляет в Главархитектуру Московской области протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Главархитектура Московской области в установленный срок направляет проект о внесении изменения в Правила, протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний на рассмотрение Комиссии и обеспечивает рассмотрение решений, принятых Комиссией, на заседании Градостроительного совета Московской области.

13. По результатам указанных выше процедур Главархитектура Московской области в установленный срок со дня получения протокола заседания Градостроительного совета Московской области подготавливает решение об отклонении проекта о внесении изменения в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления либо принимает решение о направлении проекта о внесении изменения в Правила в представительный орган местного самоуправления муниципального района для его утверждения.

## ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (ПРИЛОЖЕНИЕ)

На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон. В случае если на момент утверждения настоящих Правил, уже сформированные земельные участки попали в разные территориальные зоны, то данные земельные участки подлежат разделу в соответствии с границами, установленными картой территориального зонирования.

При внесении изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в карту градостроительного зонирования в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и Правилами, необходимо соблюдать следующие условия:

- Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне;
- Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается;
- На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

На карте градостроительного зонирования сельского поселения Барвихинское, отображаются следующие виды территориальных зон:

### 1. Жилые зоны (Ж)

- зона индивидуальной жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры Ж-1
- зона индивидуальной жилой застройки с высокой долей озеленения и дачной застройки Ж-1(2)
- зона исторических деревень Ж-1(3)
- зона смешанной застройки (индивидуальной жилой застройки и блокированной застройки (таунхаусы)) Ж-2
- зона малоэтажной застройки Ж-3, Ж-3(1)
- зона смешанной застройки (малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной застройки) 5-8 этажей Ж-4
- зона многоэтажной многоквартирной застройки 9-12 этажей Ж-5
- зона смешанной индивидуальной жилой застройки, малоэтажной и среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры, с высокой долей озеленения и организацией рекреационной зоны вдоль пруда Ж-6

### 2. Общественно-деловые зоны (ОД)

- зона многофункциональной общественно-деловой застройки ОД-1
- зона многофункциональной общественно-деловой застройки ОД-1(1)
- многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1а)
- зона многофункциональной общественно-деловой и жилой застройки ОД-2
- зона общественной застройки ОД-2а
- зона специализированных общественно-деловых объектов ОД-3

### 3. Производственные зоны (П)

- зона производственных и коммунально-складских объектов с включением объектов общественно-деловой застройки П-1

### 4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И)

- зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур И-1

### 5. Зона территорий сельскохозяйственного использования (СХ)

- зона сельскохозяйственного назначения С-1

### 6. Рекреационные зоны (Р)

- зона лесов и лесопарков, расположенных в границах населенных пунктов Р-1

- зона зеленых насаждений общего пользования и специального назначения Р-2, Р-2(1), Р-2(2)

- зона спортивно-рекреационных объектов Р-3

- зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции Р-4

- зона смешанной административно-деловой и рекреационной застройки Р-4(1)

#### 7. Зоны специального назначения (С)

- зона кладбищ С-1

- зона военных и иных режимных объектов С-2

Границы зон с особыми условиями использования:

- береговая полоса

- прибрежная защитная полоса

- водоохранная зона

- зона 1 пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

- зона 2 пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (150.0 м)

- зоны охраняемого природного ландшафта

- территории объектов культурного наследия

- охранные зоны объектов культурного наследия

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.



## **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Глава 7. 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 местного самоуправления сельского поселения Барвихинское, органами государственного РОСПОТРЕБНАДЗОРа 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 8. 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 Минимальный размер земельного участка, необходимый под строительство многоквартирного жилого дома, должен предусматривать возможность организации придомовой территории (с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений) и определяется документацией по планировке территории в соответствии с действующими нормами, правилами, требованиями и местными особенностями.

При этом площадь земельного участка, подлежащего оформлению в общую долевую собственность правообладателей расположенного на нем многоквартирного жилого дома, определяется как сумма площадей земельного участка, расположенного непосредственно под зданием и территории вокруг дома, шириной не более 3.0 м.

Оставшаяся часть земельного участка остается придомовой территорией с возможностью использования для соседних жилых домов (в случае, если такое использование позволяют расчеты, выполненные на основе градостроительных и строительных норм и правил).

2.5.4 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.

2.5.5 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.

2.5.6 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 9. 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; усадебные 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 существующая инфраструктура социально-бытового и культурного назначения. Необходимо 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)

Использование внутриквартальных дорог в жилых зонах для проезда к объектам в зонах общественно-делового назначения возможно, при условии выполнения технических условий на присоединение к внутриквартальным дорогам, выданных администрацией сельского поселения Барвихинское. Указанные технические условия подлежат выполнению до получения разрешения на строительство (реконструкции).

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

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

Таблица 1.

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
<b>А. 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	дорога, парк, бульвар, детская и спортивная площадка и т.п. объект инженерной и транспортной инфраструктуры
<b>Б. Условно разрешенные виды использования</b>		
1	Для индивидуального жилищного строительства	Блокированный жилой дом Малоэтажный многоквартирный жилой дом
2	Для размещения учреждений и организаций образования	Объект дошкольного, начального среднего и общего образования; Объекты дополнительного 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; 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; Коммерческий объект, связанный с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства 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

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

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

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

Земельные участки, образованные до 1 января 2014 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 прохода и проезда 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.

### **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

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

3.3 Число блоков при застройке блокированными жилыми домами **не должно превышать четыре** (площадь земельного участка при каждом блоке для блокированных жилых домов составляет **не менее 0,03 га** при каждом блоке). Каждый блок должен быть на одном земельном участке.

3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил, но составляют **не менее 3.0 м** при условии соблюдения минимальных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних участках, предусмотренные действующими федеральными нормами, правилами и регламентами.

3.5 Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется линиями градостроительного регулирования на основании документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания), а при ее отсутствии действующими нормами и правилами (но составляет: от улиц - **не менее 5.0 м**; проездов – **не менее 3.0 м**).

При условии ориентирования ската крыши на свой участок и отсутствии окон со стороны соседнего участка, а также при соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей соседнего земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п.) **до 1.0 м**;

Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

3.6 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).

3.7 Минимальное расстояние до границы смежного земельного участка:

- от стволов высокорослых деревьев (посаженных)- 4 м;
- от стволов среднерослых (посаженных) - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

3.8 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)**.

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

3.10 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).

3.11 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.

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

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

#### **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 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, каптажей 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.

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

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.

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

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

Таблица 2.

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	дорога, парк, бульвар, детская и спортивная площадка и т.п. объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
<b>Б.</b>	<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; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и т.п. объекты)
6	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи; Парковки, Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
7	Для индивидуального жилищного строительства	Малозэтажный многоквартирный жилой дом

## 2. Предельные размеры земельных участков:

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

Земельные участки, образованные до 1 января 2014 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.

### **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

3.2 Минимальный процент озеленения земельного участка:

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

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

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

3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил, но составляют **не менее 3.0 м** при условии соблюдения минимальных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних участках, предусмотренные действующими федеральными нормами, правилами и регламентами.

3.5 Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется линиями градостроительного регулирования на основании документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания), а при ее отсутствии действующими нормами и правилами (но составляет: от улиц - **не менее 5.0 м**; проездов – **не менее 3.0 м**).

При условии ориентирования ската крыши на свой участок и отсутствии окон со стороны соседнего участка, а также при соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей соседнего земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п.) **до 1.0 м**;

Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

3.6 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).

Минимальное расстояние до границы смежного земельного участка:

- от стволов высокорослых деревьев (посаженных) - 4 м;

- от стволов среднерослых (посаженных) - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

3.7 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)**.

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

3.9 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).

3.10 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.

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

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

#### **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, каптажей 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 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.

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

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.

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

### ***ЗОНА ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШЕЙСЯ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ Ж 1(3) – СОХРАНЯЕМЫЕ ДЕРЕВНИ***

Сохраняемые деревни сельского поселения Барвихинское: д. Барвиха, д. Жуковка, д. Калчуга, д. Подушкино, д. Раздоры, д. Рождественно, д. Шульгино и село Усово, обозначенные на карте градостроительного зонирования в зоне Ж1(3) имеют свою многовековую историю. Сформировавшаяся планировка жилого сектора и инфраструктура в исторической части застройки этих деревень, наглядно отражают основные, в том числе и драматические этапы развития нынешней территории сельского поселения Барвихинское в дореволюционный, советский и постсоветский периоды. Сложившийся за многие века уникальный социум деревень, глубокие родовые корни большинства, проживающих в них семей, деревенские традиции и семейные уклады, преданность своей малой родине – сохранение всего этого имеет колоссальное культурное значение для воспитания нынешнего и будущих поколений молодых людей сельского поселения Барвихинское.

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

Таблица 3.

NN/пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
<b>А.</b>	<b>Основные виды разрешенного использования</b>	
<b>1</b>	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальный жилой дом
<b>2</b>	Для ведения личного подсобного хозяйства	индивидуальный жилой дом
<b>3</b>	Для общего пользования	дорога, парк, бульвар, детская и спортивная площадка и т.п. объект инженерной инфраструктуры



		жилищно-эксплуатационная службы; объект охраны общественного порядка; объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений жилищных кооперативов и т.д.)
<b>Б.</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
<b>1</b>	Для размещения объектов здравоохранения	амбулаторно-поликлиническое учреждение (аптека, поликлиника, амбулатория, здание стоматологии, фельдшерско-акушерский пункт).
<b>2</b>	Для размещения объектов социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозных объектов	дом культуры объект социального обеспечения; отделение связи; религиозный объект;
<b>3</b>	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	автостоянка до 10 машин, объекты электросетевого хозяйства, связи, ВЗУ, КНС, объекты газораспределительной системы, объекты ливневой и хозяйственно-бытовой канализации).
<b>6</b>	Для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания	объекты розничной торговли

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

Минимальные размеры земельных участков составляют - **0,06 га**

## **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

3.2 Коэффициент плотности застройки земельного участка составляет **не более 0,4**

3.3 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил, но составляют **не менее 3.0 м** при условии:

а. соблюдаются минимальные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних участках, предусмотренные действующими федеральными нормами, правилами и регламентами.

3.4 Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется линиями градостроительного регулирования на основании документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания), а при ее отсутствии действующими нормами и правилами (но составляет: от улиц - **не менее 5.0 м**; проездов – **не менее 3.0 м**).

При условии ориентирования ската крыши на свой участок и отсутствии окон со стороны соседнего участка, а также при соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей соседнего земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п.) **до 1.0 м**;

Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

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).

3.6 Минимальное расстояние до границы смежного земельного участка:

- от стволов высокорослых деревьев (вновь высаживаемых) - **4 м**;

- от стволов среднерослых деревьев (вновь высаживаемых) - **2 м**;

- от кустарника (вновь высаживаемых) - **1 м**.

3.7 Тип здания, его высота и этажность определяются в каждом случае индивидуально в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию конкретной местности, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

При этом максимальная высота здания, составляет **не более 9,0 м (с учетом рельефа)**.

3.8 Предельное количество этажей устанавливается индивидуально с учетом архитектурных традиций, ландшафтных и других местных особенностей, но **не превышает – 2 надземных этажа (цоколь, мансарда, технический этаж, второй свет) и 1 подземный этаж (подвал, технический этаж и др.)**.

3.9 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).

3.10 Необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

Площадь одного машиноместа не менее 20 кв.м.

3.11 Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения – **до 100 кв. метров**.

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

#### **4. Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов должны быть обеспечены централизованными системами водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

Для индивидуальных жилых домов при отсутствии возможности подключения к централизованной системе бытовой канализации, допускается предусматривать устройство индивидуальных 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 домов, при отсутствии централизованной системы водоснабжения, допускается предусматривать устройство индивидуального подземного источника водоснабжения (шахтный или трубчатый колодец, скважина и т.п.) при этом необходимо учитывать режим I, II 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 и т.п. на расстояние, **не менее 50.0 м**.

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

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

Правообладатели индивидуального жилого дома (его частей и/или долей), возведенного до введения в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации (от 29.12.2004 N 190-ФЗ), независимо от размеров земельного участка при нем, имеют право:

- а) бессрочного пользования и владения индивидуальным жилым домом;
- б) в пределах существующего площади здания (по периметру существующего фундамента, этажности), производить капитальный ремонт, работы по восстановлению конструкций. Для осуществления указанных действий не требуется получать разрешение на отклонение от предельно допустимых параметров в органе местного самоуправления.

Изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, долей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом для данной зоны также не требуют получения разрешения на строительство, реконструкция в органе местного самоуправления.

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.

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.

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

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

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

Таблица 4.

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; 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 образования	Объекты дошкольного, начального среднего и общего 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; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, и т.п. объекты)
6	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи; Парковки, Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)

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

Минимальная площадь земельного участка – **не менее 0,08 га**

Земельные участки, образованные до 1 января 2014 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 прохода и проезда 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.

## 3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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%**.

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

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

3.3 Количество блоков в блокированной жилой застройке – **не более 10**, (площадь земельного участка при каждом блоке для блокированных жилых домов составляет **не менее 0,03 га** при каждом блоке).

3.4 Минимальные отступы от границ земельных участков формируются на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, иных нормативов, в том числе настоящих Правил, но составляют **не менее 3.0 м** при условии:

а. соблюдаются минимальные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних участках, предусмотренные действующими федеральными нормами, правилами и регламентами.

3.5 минимальное расстояние от объекта капитального строительства до красной линии улиц и проездов определяется линиями градостроительного регулирования на основании документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания), а при ее отсутствии действующими нормами и правилами (но составляет: от улиц - **не менее 5.0 м**; проездов – **не менее 3.0 м**).

При условии ориентирования ската крыши на свой участок и отсутствии окон со стороны соседнего участка, а также при соблюдении требований пожарной безопасности допускается уменьшать расстояние между границей соседнего земельного участка и хозяйственной постройкой (гараж, сарай и т.п.) **до 1.0 м**;

Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

3.6 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.

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

3.8 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)**.

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

3.10 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).

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.**

3.12 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.

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

#### **4. Инженерное обеспечение.**

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

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, каптажей 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 пояса зоны санитарной охраны в соответствии с федеральными нормами.

В индивидуальной жилой и 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.

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

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.

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.

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; 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.

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

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

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

Таблица 5.

№ п/п	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
<b>А. Основные виды разрешенного использования для зоны</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; 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 (за исключением зоны ЖЗ-(1)); общественного питания (за исключением зоны ЖЗ-(1)); бытового обслуживания (за исключением зоны ЖЗ-(1))
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; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, и т.п. объекты)
2	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи (кроме зоны Ж-3 (1)); Парковки (кроме зоны Ж-3 (1)) , 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)

Планировочная организация земельных участков в зоне Ж-3, Ж-3(1) 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.

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

## **2. 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 индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,08 га**.

В случае расположения зоны Ж-3(1) в непосредственной близости от сложившейся зоны индивидуальной жилой застройки число блоков не должно превышать четырех.

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.

## **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

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**.

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.

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**).

3.5 Тип здания, его высота и этажность в зоне (Ж-3), (Ж-3(1)) 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**.

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

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.

3.8 Недопустимо ограждение земельных участков сплошным забором, но допускается возведение живой изгороди (туя, кустарник и т.п.)

Необходимо предусмотреть свободный доступ на территорию земельного участка (проход).

Исключением являются участки для индивидуального жилищного строительства.

3.9 Необходимо предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств в границах отведенного под застройку участка.

3.10 Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства (исключение составляет зона Ж-3(1), расположенная в уже сложившейся зоне индивидуальной жилой застройки) 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>**. Исключения составляют объекты капитального строительства в д.Жуковка.

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**).

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

#### **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 теплогаснабжения.

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**).

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

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.

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

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

Таблица 6.

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; Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки и т.п. объекты)
2	Для размещения объектов	Религиозные объекты;

	социального обеспечения физической культуры и спорта, религиозными объектами	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, Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
4	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальные жилые дома; блокированные жилые дома; 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.

Проектируемый 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..

## **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 индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,08 га**.

## **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

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

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.

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**).

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.**

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

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.

3.8 Недопустимо ограждение земельных участков сплошным забором, но допускается возведение живой изгороди (туя, кустарник и т.п.)

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

В зоне Ж-4 исключить установку любых ограждающих конструкций (заборов).

3.9 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.

3.10 Для организации обслуживания на территориях среднеэтажного 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 среднеэтажные 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.**

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

#### **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.

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

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.

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

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

Таблица 7.

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 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 административно-управленческих и общественных объектов	Финансово-кредитные объекты; Объекты страхования; Объекты пенсионного обеспечения
7	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Гаражи; Парковки, автостоянки
8	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 учреждений и организаций народного образования	Объекты среднего и высшего профессионального образования
2	Для размещения объектов религиозного назначения	Религиозные объекты;
3	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения; Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
4	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
5	Для размещения объектов социального обеспечения	Крытые и открытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы,

	физической культуры и спорта	спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей
6	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальные жилые дома; блокированные жилые дома; 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.

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

### **2. 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 индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,08 га.**

### **3. Предельные параметры разрешенного строительства:**

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

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.**

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.

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**).

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.**

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

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.

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

3.9 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.

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

#### **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.

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

5.1 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.

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

***ЗОНА СМЕШАННОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, МАЛОЭТАЖНОЙ И СРЕДНЕЭТАЖНОЙ МНОГOKВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, С ВЫСОКОЙ СТЕПЕНЬЮ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИЕЙ РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ ВДОЛЬ ПРУДА (Ж-6)***

Зона (Ж-6) преимущественно представлена землями, предназначенными и используемыми для организации отдыха физкультурно-оздоровительной деятельности граждан, а также для возведения жилой застройки с высокой степенью озеленения.

Планировочная организация земельных участков в зоне (Ж-6) должна предусматривать пространственные взаимосвязи элементов планировочной структуры, жилой застройки, объектов социального и коммунально-бытового назначения, озелененных и иных территорий общего пользования, организацию зеленой зоны вдоль пруда и формируется на основе проекта планировки в соответствии с действующими строительными, экологическими, санитарно-эпидемиологическими, противопожарными и иными правилами (нормативами).

Проектируемый 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. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов строительства**

Таблица 8.

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов строительства
<b>А.</b>	<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 организации отдыха и физкультурно-оздоровительной деятельности	Объекты спорта и отдыха
3	для общего пользования	сады, скверы, парки, бульвары, детская площадка, спортивная площадка и т.п. объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
<b>Б.</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	

1	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	гаражи; парковки, объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
2	Для индивидуального жилищного строительства;	индивидуальные жилые дома; блокированные жилые дома, 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

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

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

Минимальный размер земельного участка в застройке индивидуальными жилыми домами составляет **не менее 0,2 га**.

## **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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%**.

3.2 Тип здания, высота и этажность в зоне (Ж-6) устанавливаются администрацией сельского поселения Барвихинское на каждый участок индивидуально на этапе разработки и утверждения документации по планировке 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.

3.3 Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – **не более 8 этажей**.

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.

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.

3.6 Не допускается огораживать территорию зоны (Ж-6).

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

#### **4. Инженерное обеспечение.**

Застройка в зоне (Ж-6) должны быть обеспечены централизованными системами хозяйственно-питьевого и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и теплогазоснабжения.

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

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.

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

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

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.

### **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)

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

Таблица 9.

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; 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;
2	Для размещения объектов	Объекты:

	торговли, общественного питания, бытового обслуживания	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; 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
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 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

На земельных участках зоны ОД-1 (по всей их площади), расположенных по границе с уже сложившейся жилой застройкой не допускается строительство гостиниц, дискотек, залов компьютерных игр, бизнес центров, автозаправочных и газонаполнительных станций, моек для автомобилей, предприятий автотранспорта, многоуровневых наземных гаражей.

## **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.

## **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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).

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

Примечание. На земельных участках зоны ОД-1, расположенных по границе с уже сложившейся индивидуальной жилой застройкой, максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 40% (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды). Процент озеленения – не менее 60%.

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

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

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.

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.

Примечание. На земельных участках зоны ОД-1, расположенных по границе с уже сложившейся индивидуальной жилой застройкой высота зданий не должна превышать 12.0м, количество этажей составляет не более 3-х надземных этажей.

3.7 В пределах земельного участка, отведенного для объекта капитального строительства, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств, обеспечивающая 100% размещение машиномест, но не менее из расчета: на 100 одновременных посетителей - 50 машино-мест и 15 - 20 велосипедов и мопедов. Площадь машиноместа с учетом разворота должна составлять **не менее 25.0 кв.м**. Минимальное расстояние от стоянок транспортных средств, в зависимости от количества машиномест, до жилых домов необходимо предусматривать в соответствии с техническими регламентами, строительными нормами и правилами, а также требованиями санитарно-эпидемиологических правил.

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.

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

#### **4. Инженерное обеспечение**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (ОД-1) 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, а также часофикации и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

5.2 Законченные строительством объекты 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.

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.

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

#### Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 10.

№ п/п	Наименование вида использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
<b>А</b>	<b>Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
<b>1</b>	Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10.	4.0
<b>2</b>	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а	4.1

		также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
3	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9.  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
4	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
5	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
6	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
7	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
8	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
9	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	4.8
10	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
11	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;	4.9.1.

		размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	
12	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10.
<b>Б</b>	<b>Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>		
1	Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.1	3.0
2	Коммунальное обслуживание	обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
3	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
4	Бытовое	Размещение объектов капитального строительства,	3.3

	обслуживание	предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
5	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2	3.4.1
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
7	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	3.6
8	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
9	Обеспечение научной деятельности	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	3.9
10	Амбулаторное	Размещение объектов капитального строительства,	3.10.1

	ветеринарное обслуживание	предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	
11	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	5.1
12	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
13	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
14	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на участке площадью 21 га:

Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
Максимальная плотность застройки	тыс. кв.м/га	45,0
Максимальная высотность	м	147,7
Минимальная и максимальная площадь земельного участка	га	не установлена
Минимальные отступы от границ земельных участков	м	не установлены

### **МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА (ОД-1а)**

#### **Основные виды разрешенного использования**

Таблица 11.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования)
Объекты торговли	Размещение объектов капитального строительства,	4.2

(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

### Вспомогательные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования)
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения	5.1



	соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей	
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

### **Условно разрешенные виды разрешенного использования**

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования)
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1

Параметры улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки территории.

Максимально допустимая этажность нежилых зданий – 4 этажа

**Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на участке с кадастровым номером 50:20:0010301:350 площадью 1,615 га:**

Максимальная высота зданий строений и сооружений – 20 м.\*

Минимальные отступы от границ земельного участка – 1 м.

Минимальная и максимальная площадь земельного участка – не устанавливаются.

Максимальная плотность застройки в границах земельного участка – 20,0 тыс.кв.м./га

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 55%

\*Высота дымоотводящих, вентиляционных и иных труб определяется проектом.

### ***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.

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

Таблица 12.

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
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; 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 и др.
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, кроме специальных парков; Религиозные объекты (размещение по согласованию с местной епархией); Крытые и открытые 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;
8	Для общего пользования	Сады, скверы, парки, бульвары и т.п.

		Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры
9	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Многоэтажные наземные и подземные гаражи; Гаражи для автотранспорта инвалидов; Стоянки общественного транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси); Автозаправочные станции; Газонаполнительные станции; Мойки для автомобилей; Предприятия автосервиса Объекты электросетевого хозяйства, связи и и.п. объекты)
Б	Условно разрешенные виды использования	
1	Для размещения объектов социального обеспечения физической культуры и спорта	Комплексы аттракционов; Крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи

На земельных участках зоны ОД-2 (по всей их площади), расположенных по границе с уже сложившейся жилой застройкой не допускается строительство гостиниц, дискотек, залов компьютерных игр, бизнес центров, автозаправочных и газонаполнительных станций, моек для автомобилей, предприятий автотранспорта, многоуровневых наземных гаражей.

## **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 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.

## **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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).

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

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

*Примечание.* На земельных участках зоны ОД-2, расположенных по границе с уже сложившейся индивидуальной жилой застройкой, максимальный процент застройки земельного участка составляет не более 40% (включает в себя необходимые по расчету

учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды). Процент озеленения – не менее 60%.

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**).

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.

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.

*Примечание.* На земельных участках зоны ОД-2, расположенных по границе с уже сложившейся индивидуальной жилой застройкой высота зданий не должна превышать 12.0м, количество этажей составляет не более 3-х надземных этажей.

3.7 В пределах земельного участка, отведенного для общественного центра, должна быть предусмотрена общая стоянка транспортных средств, обеспечивающая 100% размещение машиномест, но не менее из расчета: на 100 одновременных посетителей - **30 машино-мест и 15 - 20** велосипедов и мопедов. Площадь машиноместа с учетом разворота должна составлять **не менее 25.0 кв.м**

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.

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

#### **4. Инженерное обеспечение.**

Жилая и общественная застройка населенных пунктов в зоне (ОД-2) 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 и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

5.2 Законченные строительством объекты 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.

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.

### ***ЗОНА ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОД-2а)***

#### **Основные виды разрешенного использования**

Таблица 13.

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования)
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	3.4.2

## Вспомогательные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования)
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	3.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

## Условно разрешенные виды использования

Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, размещение спортивных баз и лагерей)	5.1

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

Максимальная высота зданий строений и сооружений, этаж/м. – 5/25\*.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Плотность застройки – не более 35 тыс.кв.м/га.

Минимальные отступы от границ земельного участка – не установлены;

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

Минимальный размер земельных участков – 25 кв.м.;

Максимальный размер земельных участков – 100 000 кв.м.;

\*без учета технической и подземной части здания

### **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.

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

Таблица 14.

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

На земельных участках зоны ОД-3 (по всей их площади), расположенных по границе с уже сложившейся жилой застройкой не допускается строительство гостиниц, дискотек, залов компьютерных игр, бизнес центров, автозаправочных и газонаполнительных станций, моек для автомобилей, предприятий автотранспорта, многоуровневых наземных гаражей.

### **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.

### **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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.

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

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**).

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.

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.

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 машиномест и 15 - 20** велосипедов и мопедов. Площадь машиноместа с учетом разворота должна составлять **не менее 25.0 кв.м**

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.

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

### **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.

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

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.

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)**

### ***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.

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

Таблица 15.

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 (КНС и т.п.) Сады, скверы
<b>Б</b>	<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
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, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта, под объектами связи	Административно-управленческие объекты и некоммерческие организации, не 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

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

Предельные размеры земельных участков - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

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. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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 погрузоразгрузочных 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.

3.2 Коэффициент плотности застройки участка составляет:

- для коммунально-складской зоны – **не более 1,0**
- научно-производственной зоны – **не более 1,8**

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.

3.4 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**).

3.5 Архитектурные решения следует принимать с учетом градостроительных, климатических условий территории строительства и характера окружающей застройки.

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.

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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**.

3.11 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**.

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

#### **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.

#### **5. Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.**

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.

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.

5.3 При размещении предприятий и других объектов в зоне (П) 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.

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**.

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.

5.6 Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

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.

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.

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.

##### ***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.**

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

Таблица 16.

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

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

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

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.

## 3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1 Предельные параметры объектов капитального строительства предназначенных для дачного хозяйства, садоводства определены в Разделе 1. Главы 3 настоящих Правил и установлены как для зоны Ж 1(3).

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.



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

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

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

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

#### **4. Инженерное обеспечение.**

Застройка населенных пунктов в зоне (СХ-1) должна быть обеспечена централизованными системами инженерных коммуникаций в установленном законом объеме.

#### **5. Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.**

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.

5.2 Расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями **следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.**

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.

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.

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.

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.

## **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.

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

Таблица 17.

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	Инженерные сети Электродстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины Регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения Канализационные насосные станции Газораспределительные пункты Объекты связи Объекты трубопроводного транспорта

2	Для размещения объектов транспортной инфраструктуры	Объекты транспорта (пассажирского и грузового) Объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей) Гаражи Стоянки общественного транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) Служба по содержанию и ремонту автомобильных дорог, обслуживанию грузовых и пассажирских перевозок и участников движения Объекты охраны общественного порядка Стоянки с гаражами боксового типа Мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции
Б	Условно разрешенные виды использования	
1	Для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	Снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры

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.

## **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.

### **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

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

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

3.3 Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными правилами.

3.4 Земельные участки объектов в зоне (И1) огораживаются в рамках действующего законодательства.

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

### **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. 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.

### ***ЗОНА ЛЕСОВ И ЛЕСОПАРКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ (Р-1)***

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

Таблица 18.

№/пп	Наименование вида использования	Тип и назначение возводимых объектов
А	<b>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

**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, семян)

Выращивание посадочного материала лесных растений (саженцев, семян) представляет собой предпринимательскую деятельность, осуществляемую в целях воспроизводства лесов и лесоразведения. На лесных участках, используемых для выращивания посадочного материала лесных растений (саженцев, семян), 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 осуществления религиозной деятельности.

Леса могут использоваться религиозными организациями для осуществления религиозной деятельности в соответствии с Лесным Кодексом Российской Федерации.

На лесных участках, предоставленных для осуществления религиозной деятельности, допускается возведение зданий, строений, сооружений религиозного назначения.

### ***ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р-2, Р-2(1), Р-2(2))***

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

Таблица 19.

№/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
<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

## **2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в зоне (Р-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.

2.2 Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – **не более 3 этажей**.

2.3 Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – **не более 10 метров**.

2.4 Минимальные отступы от границ земельных участков устанавливаются **в соответствии с техническими регламентами**.

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.

### **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, 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.

### **ЗОНА СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ (Р-3)**

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

Таблица 20.

NN/ пп	Наименование вида использования земельных участков	Наименование вида использования объектов капитального строительства
<b>А. Основные виды разрешенного использования</b>		
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, Стоянки легкового и общественного транспорта
<b>Б. Условно разрешенные виды использования</b>		
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
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).

## **2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:**

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.

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**).

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.

2.4 Минимальное количество мест для хранения транспортных средств на территории земельных участков определяется в соответствии с действующими региональными градостроительными нормативами.

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.

## **3. Инженерное обеспечение**

Застройка населенных пунктов в зоне (Р-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 систем оповещения о пожаре и иными, предусмотренными законодательством, коммуникациями.

## **4. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

4.1 Минимальные размеры озелененной территории земельных участков регламентируются в соответствии с действующими градостроительными нормативами. Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

4.2 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.

4.3 Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V (кроме открытых объектов физической культуры и спорта).

4.4 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.

### **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.

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

Таблица 21.

	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

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

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

**3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:** настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

#### **4. Особенности использования земельных участков, объектов капитального строительства и прилегающей территории.**

4.1 В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесных и кустарниковых насаждений шириной **не менее 20 м.**

4.2 Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ следует предусматривать вдоль автомобильной дороги полосу зеленых насаждений шириной **не менее 10 м.**

4.3 Законченные строительством объекты 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.

4.4 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.

**ЗОНА СМЕШАННОЙ АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ И РЕКРЕАЦИОННОЙ  
ЗАСТРОЙКИ (P-4(1)).**

Таблица 22.

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 Комплексы аттракционов, луна-парков, аквапарков
2	Для общего пользования	Сады, скверы, бульвары 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
2	Для размещения объектов здравоохранения	Оздоровительные учреждения
3	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Административные центры; Общественные центры; Офисные здания; Торговые центры; Гостиницы; Объекты охраны общественного порядка

Планировочная организация земельных участков должна формироваться на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, правилами, регламентов и настоящих Правил.

**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.

### **3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

3.1 Максимальный процент застройки земельного участка составляет **50 %** (включает в себя необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки для автомобилей, объездные проезды, площадки).

При этом минимальные размеры озелененной территории земельных участков составляют **50%** (включая в себя зеленые насаждения и другие объекты благоустройства).

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

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 составляет не менее 6.0 м.**

3.4 Тип здания, его предельная высота и предельное количество этажей определяются с учетом социально-демографических, национально-бытовых, архитектурно-композиционных, санитарно-гигиенических и других требований, предъявляемых к формированию общественно-деловой и рекреационной среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности, но составляют:

- количество этажей **не более 3-х надземных этажей;**

- высота не более **15.0 м**

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.

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.

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.

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

#### **4. Инженерное обеспечение.**

Застройка в зоне (Р-4(1)) 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.

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

5.1 Объекты капитального строительства, возведенные до 1 января 2014 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.

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.

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 Части III 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)

### ЗОНА КЛАДБИЩ (С-1)

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

Таблица 23.

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

#### 2. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

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).

2.2 Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – **не более трех**.

2.3 Минимальные отступы от границ земельных участков до объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с техническими регламентами (**но не менее 6.0 м**).

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 и строительными правилами, **но не менее 50 м**.

2.5 Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – **2,0 м**.

2.6 Минимальное количество мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – в соответствии с действующими региональными градостроительными нормативами.

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

### **3. Условия использования земельных участков и объектов строительства.**

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.

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; 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.

## ***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.*

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

Таблица 24.

	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 (пассажирского 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
Многоквартирные 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

**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.

**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 и иными нормами и правилами.

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 для объектов жилищного строительства, в зависимости от вида объекта, регламентируются соответствующими зонами Раздела 1 Главы 3 настоящих Правил.

## Глава 10. 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 30 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, каптажей 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.*

Виды жизнедеятельности в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г.Москвы должны осуществляться в соответствии с СП2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г.Москвы».

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.

В 1Б пояс ЗСО Рублевской станций водоподготовки включаются:

- акватория р.Москвы и полоса шириной 100 м по обоим берегам на всем своем протяжении по территории сельского поселения Барвихинское;

- акватория р. Москвы и береговая полоса р. Самынки от створа Поселкового пруда в 50 метрах выше плотины до устья в пределах естественных границ поймы р. Самынки, включая крутые склоны поймы;

- акватория и прибрежная полоса ручья Скабельцын в пределах естественных границ поймы;

- акватория и береговая полоса р. Медвенки от моста на Красногорском шоссе до устья реки в пределах естественных границ поймы, включая крутые склоны поймы;

- акватория и береговая полоса р. Чаченки от верховья Ромашковского пруда до устья в пределах естественных границ поймы, но не менее 20 метров и не более 50 метров от уреза воды;

- акватория и береговая полоса безымянного ручья, впадающего в р. Москву выше водозабора Рублевской станции водоподготовки в пределах естественных границ поймы, плюс полоса в 50 метров в каждую сторону от внешнего края поймы.

Территория по трассе водоводов 1 и 2 подъемов в пределах полосы отвода, но не менее 10 м в каждую сторону от оси крайнего водовода.

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, земледельческих 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.

Размер береговой полосы рек Москва, Чаченка, Самынка, Медвенка определяется в соответствии с Водным Кодексом РФ, но составляет **не менее 20.0 м**.

Размер береговой полосы иных поверхностных водных объектов общего пользования, расположенных на территории сельского поселения Барвихинское определяется в соответствии с Водным Кодексом РФ, но составляет **не менее 20.0 м**. Исключение – ручьи и каналы, протяженность которых менее 10 км, их береговая полоса составляет **5.0 м**.

В соответствии с Водным Кодексом РФ в границах **водоохранных 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.

## 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 N 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.

## **РАЗДЕЛ 6. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ОХРАННЫХ ЗОН ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

### Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства

Границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства (подстанций, воздушных ЛЭП, подземных и подводных кабельных ЛЭП, переходов воздушных ЛЭП через водоемы), режимы использования земельных участков, расположенных в этих зонах, устанавливаются в соответствии с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736)

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736)

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

#### Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:

размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;

устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;

устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по



специальным переходным мостикам);

занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

## **РАЗДЕЛ 7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН САНИТАРНОГО РАЗРЫВА ОТ АВТОМАГИСТРАЛЕЙ И ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА**

Акустическое состояние окружающей среды определяется шумом от:

- движения автомобильного транспорта по дорогам, проходящим в пределах рассматриваемой территории;

- движения железнодорожного транспорта по Усовской железнодорожной ветки Смоленского направления МЖД;

Оценка шумового режима от автомобильного транспорта выполняется в соответствии с:

- СП 51.13330.2011
- СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Новая редакция).

Определенные шумовые характеристики автомобильного транспорта являются исходными данными для расчетов параметров санитарного разрыва. Границей санитарного разрыва является линия (графические материалы), вдоль которой эквивалентные уровни звука, создаваемые источником шума, равны допустимому уровню звука, установленному нормативными документами.

Помимо шумового воздействия железнодорожный транспорт провоцирует вибрационные нагрузки. Исходя из требований обеспечения нормативных параметров вибрации в застройке жилого и общественного назначения зона санитарного разрыва МЖД и подъездных путей составляет:- для жилых домов не менее 100 м от ближайшего пути; до границ садовых участков не менее 50 м от ближнего пути. Таким образом, жилые дома в

первом и втором ряду застройки, через которые проходит железная дорога, располагаются в условиях возможного воздействия вибрации, превышающей нормативно установленные уровни.

На детальной стадии проектирования следует предусмотреть проведение специальных исследований с соответствующими замерами и расчетами уровней вибрации и, при необходимости, разработать инженерно-технические меры по защите возводимых зданий и сооружений от вибрационного воздействия с целью обеспечения их устойчивости. Предварительно может быть рекомендовано применение специальных противовибрационных фундаментов или защитных экранов.



**Приложение 1. Ведомость координат поворотных точек границ территориальной зоны  
ОД-2а**

<b>номер</b>	<b>x</b>	<b>y</b>
1	467088.03	2172906.81
2	467082.74	2172887.0
3	467105.68	2172881.48
4	467154.49	2172870.95
5	467176.3	2172866.24
6	467177.65	2172888.66
7	467166.15	2172891.51
8	467174.58	2172934.56
9	467096.61	2172950.1



## **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**