

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГЖЕЛЬСКОЕ РАМЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**(с изменениями в части земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010305:479
общей площадью 1700 кв. м, расположенному по адресу: Московская область,
Раменский район, сельское поселение Гжельское, д. Кошерово, ул. Центральная, д.
112а)**

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки сельского поселения Гжельское Раменского 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 Гжельское Раменского муниципального района Московской области (далее – поселение), муниципальных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Раменского 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 распоряжения 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 заключения 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

Состав и содержание карты градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования в составе Правил является графическим отображением границ территориальных зон (подзон) участков градостроительного зонирования.

Карта градостроительного зонирования подлежит опубликованию вместе с остальными материалами, входящими в состав Правил.

Масштаб карты градостроительного зонирования установлен М 1:10 000.

На карте градостроительного зонирования отображены границы территориальных зон, установленных Правилами для сельского поселения Гжельское, а так же границы зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 23. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Гжельское

На картах градостроительного зонирования территории сельского поселения Гжельское выделены следующие виды территориальных зон:

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

кодовое обозначение	наименование зоны
Ж – 1	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки
Ж – 2	Зона индивидуальной жилой застройки
Ж(Р) – 2	Зона развития индивидуальной жилой застройки
Ж – 2о	Зона детских дошкольных и общеобразовательных учреждений
Ж(Р)-2о	Зона развития детских дошкольных и общеобразовательных учреждений

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

О – 1	Зона обслуживания и деловой активности населения
О(Р)-1	Зона развития обслуживания и деловой активности населения
О – 2	Зона культовых объектов, в т.ч. памятников истории и архитектуры
О – 3	Зона учреждений здравоохранения
О(Р) – 3	Зона развития учреждений здравоохранения
О – 4	Зона обслуживания жилой застройки

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ПК – 1	Зона производственных, коммунальных и складских объектов
ПК(Р) – 1	Зона развития производственных, коммунальных и складских объектов

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

И – 1	Зона водозаборных и иных инженерных сооружений
И – 2	Зона очистных сооружений

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Т – 1	Зона линейных объектов внешнего автомобильного транспорта и магистральной улично-дорожной сети
Т – 2	Зона подъездных путей железной дороги к производственным и складским объектам

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

СХ – 1	Зона сельскохозяйственного использования
СХ-2	Зона объектов, предназначенных для ведения сельского хозяйства (КФХ)

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р – 1	Зона скверов, парков, бульваров
Р(Р) – 1	Зона развития скверов, парков, бульваров
Р – 2	Зона объектов отдыха и спорта
Р(Р) – 2	Зона развития объектов отдыха и спорта

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С – 1	Зона кладбищ
С(Р) – 1	Зона развития кладбищ

ЗОНЫ ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ИН – 1	Зона особо охраняемых природных территорий
ИН – 2	Зона планируемых особо охраняемых природных территорий

Статья 24. Границы зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Гжельское

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости регулируется посредством зон с особыми условиями использования территорий. Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (п.4 ст.1 ГрК) либо федеральными законами, либо постановлениями Правительства Российской Федерации, что соотносится с нормами Федерального закона от 27.12.2002г. №184-ФЗ «О техническом регулировании».

Зоны с особыми условиями использования территории можно разделить на две основные категории:

– охранные зоны для защиты объектов, нуждающихся в ней от возможного негативного влияния жизнедеятельности населения (водоохранные зоны, прибрежные

защитные полосы, охранные зоны инженерных сетей, охранные зоны объектов культурного наследия и т.д.);

– санитарно-защитные зоны, устанавливаемые для обеспечения безопасности жизнедеятельности населения от негативных воздействий функционирования производственных, коммунальных, инженерных и иных объектов.

Исходя из этого следует, что установление зон с особыми условиями использования территорий в случаях обеспечения безопасности жизнедеятельности происходит на основании технических регламентов.

До принятия технических регламентов действует норма ч.1 ст.6 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», согласно которой «до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

В силу того, что зоны с особыми условиями использования территорий фиксируются в соответствии с законодательством Российской Федерации, органы местного самоуправления сельского поселения Гжельское не правомочны утверждать границы и ограничения использования земельных участков в пределах таких зон, но обязаны отражать указанные границы и ограничения:

– В генеральном плане сельского поселения Гжельское путем отображения границ и ограничений (используя требования технических регламентов, а до их принятия – СНиПы, СанПиНы, ГОСТы или соответствующие проекты, утвержденные в установленном порядке), в том числе транслируя их из документов территориального планирования Московской области.

При этом, зоны с особыми условиями использования территорий устанавливают не весь правовой режим, а только его составную часть – ограничения использования расположенных в пределах таких зон территорий и земельных участков, так как градостроительный регламент (правовой режим) состоит из трех частей:

- виды разрешенного использования земельных участков;
- предельные параметры разрешенного строительства, предельные размеры земельных участков;
- ограничения использования земельных участков.

Таким образом, посредством зон с особыми условиями использования территорий устанавливается не правовой режим, как завершенная совокупность предписаний, а только его часть.

Для территорий сельского поселения Гжельское устанавливают следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- зоны, выделенные для охраны и эксплуатации объектов культурного наследия;
- зоны, выделенные по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;
- иные зоны, выделенные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Московской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Гжельское.

Границы указанных зон определены в соответствии с имеющейся документацией.

При отсутствии такой документации для установления границ таких зон необходимо руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

По способам установления границ и ограничений в Правилах выделяются две разновидности зон с особыми условиями использования территории:

1) Границы санитарно-защитных, водоохраных, зон охраны инженерных коммуникаций и иных охранных зон и ограничения использования территорий в их пределах устанавливаются без подготовки или с подготовкой специальных проектов на основании технических регламентов, связанных с обеспечением безопасности.

2) Зоны, границы и ограничения, в пределах которых могут устанавливаться только путем подготовки специальных проектов. Это зоны охраны объектов культурного наследия и природных объектов.

3) В целом, границы зон с особыми условиями выполняют две функции:

- Регулируют планирование размещения новых объектов;
- Регулируют использование ранее размещенных объектов.

Размещение новых объектов – это процесс поэтапного уточнения их характеристик, что предполагает установление для них санитарно-защитных зон по двухэтапной технологии.

На первом этапе, пока характеристики объекта не явны, параметры санитарно-защитных зон должны устанавливаться «с запасом», а последующее их уточнение посредством проекта санитарно-защитной зоны с уменьшением первоначально установленных параметров. В противном случае первоначальные решения принципиального характера относительно планируемого размещения объекта могут войти в противоречие с законодательством, потеряв силу, быть оспорены в судебном порядке.

Применительно к существующим объектам, виды разрешенного использования, и/или предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, действуют нормы ч.8-10 ст.36 ГрК РФ, согласно которым сложившиеся виды использования этих объектов могут использоваться без установления срока приведения их в соответствии с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких объектов опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция данных объектов может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом.

В случае, если использование таких объектов продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Применительно к границам зон охраны объектов культурного наследия (ЗООКН), а также установления особо охраняемой природной территории местного значения, органы государственной власти не имеют право их устанавливать по причине индивидуального характера объектов, не поддающегося формализованному нормированию. Вместе с тем, разработка проектов ЗООКН является элементом государственной охраны объектов культурного наследия.

В случае наличия на территории поселения уникальных природных объектов, либо объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, органы местного самоуправления могут взять такие объекты на местную охрану в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с Законом Московской области от 23.07.2003 г. № 96/2003-ОЗ «Об особо охраняемых природных территориях», сведения о режимах особой охраны конкретной особо охраняемой природной территории и функциональных зонах, выделенных в ее пределах, должны содержаться в Положении (паспорте) особо охраняемой природной территории. Положения (паспорта) особо охраняемых природных территорий разрабатываются и утверждаются:

- органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области - для особо охраняемых природных территорий местного значения;

– центральным исполнительным органом государственной власти Московской области в сфере организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий - для особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Согласно Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» вменяется в обязанность органам власти подготовку и финансирование проектов ЗООКН.

В отношении санитарно-защитных и водоохраных зон органы государственной власти не имеют полномочий и, соответственно, обязанностей обеспечивать и финансировать подготовку проектов санитарно-защитных и водоохраных зон, так как в подготовке таких проектов экономически заинтересованы правообладатели производственных и иных объектов.

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 25. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по вопросам землепользования и застройки принимаются в соответствии с документами территориального планирования, генеральным планом сельского поселения Гжельское, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия 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.

2. На карте градостроительного зонирования сельского поселения Гжельское выделены территориальные зоны (статья 23) и границы зон с особыми условиями использования территорий поселения, зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 26), санитарно-защитные зоны (статья 27), водоохранные зоны (статья 27), а также ограничения по использованию воздушного пространства (статья 28).

3. Для каждой территориальной зоны сельского поселения Гжельское прописаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к действиям по выделению земельных участков (совершаемые после введение в действие настоящих Правил):

- а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

- б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса);

- определенных Градостроительным Кодексом территориальных зон;

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов, в пределах сельского поселения;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте градостроительного зонирования – зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются в соответствии с разработанными предложениями по зонам охраны объектов культурного наследия в составе проекта Генерального плана поселения (которые должны уточняться в последующем проекте зон охраны).

Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- высотным, силуэтным параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям);
- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в статью 18 настоящих Правил.

5. На карте градостроительного зонирования – зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 27 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах градостроительного зонирования, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 26, 27 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам статьи 25 настоящих правил;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

– основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

– условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается с применением процедур публичных слушаний;

– вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 25 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на картах градостроительного зонирования, устанавливается, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения Гжельское. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

– при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо специальное разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 51 Градостроительного кодекса РФ настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в статье 51 части 17 Градостроительного кодекса РФ);

– при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в Администрацию сельского поселения Гжельское, которая в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления возможных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом сельского поселения Гжельское;

– собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 11 настоящих правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости включают:

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

– минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территорий.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначены для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких элементов планировочной структуры города, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 11 настоящих Правил.

Статья 25.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Жилые зоны (Ж) предназначены для организации здоровой, удобной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

В жилых зонах размещаются жилые дома различных видов, внутриквартальные проезды, элементы озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данных домов. Также допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок индивидуального автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Ж – 1. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона малоэтажной и жилой застройки Ж-1 выделена для существующих жилых кварталов средней плотности с размещением жилых домов 2-4 этажа. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- жилые дома не выше 4 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- дворовые площадки, детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 м²;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 м²);
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы релаксации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые улицы, внутриквартальные проезды;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- хозяйственные постройки;
- палисадники;
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (отдельно стоящие до 300 м/м, встроено-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- существующие 1 и 5-этажные дома 1960-1980 гг строительства;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 м²;
- отделения, участковые пункты полиции;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- гаражи многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- площадки для выгула собак.

Предельные параметры разрешенного строительства (Зона Ж – 1):

Площадь земельного участка	Минимальная из расчета 16 м ² на 1 чел.
Высота жилых домов в метрах:	
Максимальная	До конька скатной кровли жилых домов не более 15 м
Минимальная	Не нормируется
Количество этажей жилых домов:	
Максимальное	4 этажей
Минимальное	2 этажа
Процент застройки участка	Не более 25 %
Отступ от красных линий общегородских и районных улиц	8 м
Отступ от красных линий жилых улиц	3 м
Иные показатели:	
Устройство ограждений между участками многоквартирных домов	Не допускается
Ширина проездов и подъездов к жилым домам с учетом автостоянок	8,5 м
Устройство ограждений между участками домов и улицами, бульварами, площадями	Допускается высотой не более 0,7 м при соблюдении условий прозрачности ограждения на высоте выше 0,2 м от поверхности земли

Минимальные отступы от стен зданий строений до границ земельных участков принимать с учетом противопожарных нормативов, санитарно-гигиенических условий (в том числе инсоляции жилых помещений).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Ж – 2. Зона индивидуальной жилой застройки

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов до 2-х надземных этажей плюс цоколь и мансарда, с возможностью устройства подземного этажа, с минимально разрешенным набором услуг местного значения*.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– отдельно стоящие индивидуальные дома с придомовым участком площадью от 400 до 4500 м².

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- внутриквартальные улицы, проезды;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 м/м на участок;
- хозяйственные постройки;

- строения для содержания мелких домашних животных;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- гостевые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживания и коммерческих видов использования;
- гостевые парковки из расчета 1 м/м на 1 участок.

Предельные параметры разрешенного строительства (Зона Ж – 2):

Площадь земельного участка для индивидуальных жилых домов	
Максимальная	4500 м ²
Минимальная	400 м ²
Площадь земельного участка для многоквартирных жилых домов	Минимальная из расчета 16 м ² на 1 чел.
Количество надземных этажей жилых домов и иных строений	
Максимальная	Для жилых домов – 2 надземных этажа плюс цоколь и мансарда, Для иных строений – 1-2 этажа
Минимальная	Не нормируется
Процент застройки участка	Не более 40 %
Высота жилых домов и иных строений в метрах	
Максимальная	13,5 м до конька на скатной кровле жилых домов 7 м для иных строений
Минимальная	Не нормируется
Отступ жилых домов от красных линий проездов	3 м
Отступ жилых домов от красных линий улиц	5 м
Отступ от красных линий общегородских и районных улиц	8 м
Иные показатели	
Максимальная высота оград вдоль жилых улиц для индивидуальных жилых домов	1,8 м

Максимальная высота оград между соседними участками для индивидуальных жилых домов	1,8 м
Ширина жилых улиц в красных линиях с учетом автостоянок	
Максимальная	25 м
Минимальная	16 м

При реконструкции (переустройстве) жилых домов в сложившейся индивидуальной застройке расстояния между жилыми домами и границей соседнего участка следует принимать не менее 3 м. При наличии выступающих конструкций более 1 м, выполненных из горючих материалов, расстояния между этими конструкциями или соседним жилым домом принимается не менее 6 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Ж(Р) – 2. Зона развития индивидуальной жилой застройки

Зона развития индивидуальной жилой застройки Ж(Р)-2 выделена с целью резервирования территории для формирования жилых кварталов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Ж – 2о. Зона детских дошкольных и общеобразовательных учреждений

Зона общеобразовательных учреждений Ж-2о выделена для обеспечения правовых условий формирования существующих участков школьного и дошкольного образования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- детские сады, участки на расстоянии от стен жилых домов не менее 5 м;
- школы общеобразовательные, участки на расстоянии от стен жилых домов не менее 10 м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- спортплощадки, теннисные корты;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- гостевые автостоянки.

Предельные параметры разрешенного строительства (Зона Ж – 2о):

Площадь земельного участка	Не нормируется
Высота зданий и сооружений в метрах	
Максимальная	Не нормируется

Минимальная	Не нормируется
Отступ от красных линий проездов	3 м
Отступ красных линий улиц	5 м
Иные показатели	
Максимальная высота оград вдоль жилых улиц	1,8 м
Ширина жилых улиц в красных линиях с учетом автостоянок	
Максимальная	25 м
Минимальная	16 м

Минимальные отступы от стен зданий строений до границ земельных участков принимать с учетом противопожарных нормативов, санитарно-гигиенических условий (в том числе инсоляции жилых помещений). При наличии выступающих конструкций более 1 м, выполненных из горючих материалов, расстояния между этими конструкциями или соседним жилым домом принимается не менее 6 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Ж(Р) – 2о. Зона развития общеобразовательных учреждений

Зона развития общеобразовательных учреждений Ж(Р)-2о выделена с целью резервирования территории для формирования участков школьного и дошкольного образования по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Статья 25.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны

Общественно-деловые зоны (О) предназначены для размещения объектов культуры, здравоохранения, 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.

О – 1. Зона обслуживания и деловой активности населения

Зона обслуживания и деловой активности О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров и населенных пунктов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 м²;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- выставочные залы;
- предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- поликлиники, консультативные поликлиники;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры медицинской консультации населения;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- отделения банков;
- танцзалы, дискотеки;
- бильярдные;
- видеосалоны;
- залы аттракционов и игровых автоматов;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
- фотосалоны;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома разных типов (многоквартирные, блокированные с малыми участками);

- индивидуальные жилые дома с участками;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- молочные кухни;
- рынки открытые и закрытые;
- бани, сауны;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, наземные многоуровневые;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры разрешенного строительства (Зона О-1)

Площадь земельного участка	Не нормируется
Высота зданий и сооружений в метрах	
Максимальная	Не нормируется
Минимальная	Не нормируется
Процент застройки	Не нормируется
Отступ от красных линий улиц	Не менее 3 м
Устройство ограждений между зданиями и улицами, бульварами, площадями	Допускается высотой не более 0,7 м при соблюдении условий прозрачности ограждений на высоте выше 0,2 м от поверхности земли

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

О – 1.1 Зона обслуживания и деловой активности населения

Зона обслуживания и деловой активности О-1.1 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров и населенных пунктов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- магазины с торговой площадью до 5000 м².

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки для временного хранения автотранспортных средств посетителей.

Предельные параметры разрешенного строительства (Зона О-1.1)

Площадь земельного участка	Не нормируется
Высота зданий и сооружений в метрах	

Максимальная	Не нормируется
Минимальная	Не нормируется
Процент застройки	Не нормируется
Отступ от красных линий улиц	Не менее 3 м
Устройство ограждений между зданиями и улицами, бульварами, площадями	Допускается высотой не более 0,7 м при соблюдении условий прозрачности ограждений на высоте выше 0,2 м от поверхности земли

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

О(Р) – 1. Зона развития обслуживания и деловой активности

Зона развития обслуживания и деловой активности О(Р)-1 выделена с целью резервирования территории для формирования местных (локальных) центров населенных пунктов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

О – 2. Зона культовых объектов (в том числе объектов культурного наследия)

Зона О-2 выделена для обеспечения правовых условий для функционирования и сохранности как памятников архитектуры действующих церквей Вознесения Господня (1860 г.) в селе Речицы (памятника архитектуры регионального значения) и Успения Пресвятой Богородицы (1854 г.) – предлагаемой к постановке на местную охрану как объект культурного наследия местного значения.

Градостроительный регламент в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ не распространяется на земельные участки территорий объектов культурного наследия, а также на территории вновь выявленных объектов культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия определяются действующим законодательством в области охраны памятников истории и культуры в соответствии со статьей 26 настоящих Правил.

О – 3. Зона учреждений здравоохранения

Зона учреждений здравоохранения О-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования существующего учреждения здравоохранения в с. Речицы. Разрешается минимально разрешенный набор услуг местного значения.

Основные разрешенные виды использования:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;

- консультативные поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- реабилитационные восстановительные центры.

Вспомогательные разрешенные виды использования:

- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки;
- зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- спортзалы, залы рекреации, бассейны;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Предельные параметры разрешенного строительства (Зона О-1)

Площадь земельного участка	Не нормируется
Высота зданий и сооружений в метрах	
Максимальная	До 15 м до конька кровли
Минимальная	Не нормируется
Процент застройки	Не нормируется
Отступ от красных линий улиц	Не менее 3 м
Устройство ограждений	Допускается высотой не более 2,0 м при соблюдении условий прозрачности ограждений на высоте выше 0,2 м от поверхности земли

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

О(Р) – 3. Зона развития учреждений здравоохранения

Зона развития учреждений здравоохранения О(Р)-3и выделена с целью резервирования территории для развития существующего учреждения здравоохранения.

О – 4. Зона обслуживания жилой застройки

Зона обслуживания жилой застройки О-4 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях удовлетворения повседневных потребностей жителей, при условии, что их размещение не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

Основные разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)
1	Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны	2.7
2	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
3	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
4	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
5	Дошкольное, начальное и	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.5.1

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)
	среднее общее образование	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)	
6	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
7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7
8	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
9	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
10	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	4.3

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)
		площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	
11	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
12	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
13	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
14	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
15	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 разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)
1	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	3.1

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)
		физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
2	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 представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
4	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
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
6	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

Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование ВРИ	Описание ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)
1	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
2	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; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
3	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
4	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

Предельные параметры разрешенного строительства (Зона О-4)

Площадь земельного участка	
Максимальная	Не нормируется
Минимальная	Не нормируется
Высота зданий и сооружений в метрах	
Максимальная	3 этажа
Минимальная	Не нормируется
Процент застройки	Не нормируется
Отступ от красных линий улиц	Не менее 3 м
Устройство ограждений	Допускается высотой не более 2,0 м при соблюдении условий прозрачности ограждений на высоте выше 0,2 м от поверхности земли

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Статья 25.3. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны

ПК-1. Зона производственных, коммунальных и складских объектов

Зона ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские и производственные V класса вредности различного профиля;
- теплицы;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, конторы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

ПК(Р)-1. Зона развития производственных, коммунальных и складских объектов

Зона ПК(Р)-1 выделена с целью резервирования территории для формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Статья 25.4. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры.

Зоны инженерной инфраструктуры (И) предназначены для размещения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций, связи, а также для установления охранных и санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

И – 1. Зона водозаборных узлов и иных инженерных сооружений

Зона И-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений и иных инженерных

сооружений, магистральных инженерных коммуникаций. Разрешается реконструкция, размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных эксплуатацией источников водоснабжения зданий, а так же связанных с эксплуатацией объектов магистральных инженерных коммуникаций по согласованию.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;
- сооружения, технологически связанные с эксплуатацией объектов магистральных инженерных коммуникаций.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок зеленых насаждений.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

И – 2. Зона очистных сооружений

Зона И-2 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по согласованию.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- станция аэрации;
- канализационные очистные сооружения;
- насосные станции.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Статья 25.5. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры.

Зоны транспортной инфраструктуры (Т) предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта и железнодорожных подъездных путей к производственным и складским объектам.

Т – 1. Зона линейных объектов внешнего транспорта и магистральной улично-дорожной сети

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания и сооружения технологически связанные с эксплуатацией автомобильного транспорта;
- территории, отведенные для перспективного освоения автодорог.

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- административные и бытовые здания;
- здания для служб охраны;
- складские помещения;
- гостевые автостоянки;
- защитные сооружения гражданской обороны.

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-1 не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов для зоны Т-1 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Т – 2. Зона подъездных путей железной дороги

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- здания и сооружения технологически связанные с эксплуатацией железнодорожного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования.

- здания для служб охраны.

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны Т-2 не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов для зоны Т-2 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Статья 25.6. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения (СХ) предназначены для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров размещенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- луга, сенокосы, сады;
- санитарно-защитные насаждения;
- защитные сооружения гражданской обороны.

Условно разрешенные виды использования земельных участков для зоны СХ-1 не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков для зоны СХ-1 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

СХ - 2. Зона объектов, предназначенных для ведения сельского хозяйства

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, подсобного хозяйства, крестьянско-фермерского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- животноводческие и птицеводческие фермы;
- коммунально-складские и производственные предприятия сельскохозяйственного назначения;
- подсобные хозяйства, предприятия сельхозтехники.

Условно разрешенные виды использования и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов для зоны СХ-2 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Статья 25.7. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

Зоны рекреации (Р) включают территории, занятые скверами, парками, прудами, водохранилищами, пляжами, а также иных территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Р –1. Зона скверов, парков, бульваров

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий

общего пользования – скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевыми назначениями.

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для проведения досуга и отдыха населения сельского поселения Гжельское.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- скверы, аллеи, бульвары;
- мемориальные комплексы;
- игровые площадки;
- вспомогательные строения, малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
- зеленые насаждения;
- озеленение;
- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- летние театры и эстакады;
- набережные;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- тир;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли, предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- участковые пункты милиции;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Р(Р) – 1. Зона развития скверов, парков, бульваров

Зоны Р(Р)-1 выделены для развития территорий и дальнейшего формирования озелененных участков, предназначенных для проведения досуга и отдыха населения сельского поселения Гжельское.

Р – 2. Зона объектов отдыха и спорта

Основные разрешенные виды использования:

- дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- спортзалы, залы рекреации;
- спортплощадки;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- пляжи;
- спасательные станции;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы;
- спортивные арены (с трибунами)
- лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- спортплощадки, теннисные корты;
- площадки для мусоросборников.

Вспомогательные разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- консультативные поликлиники;
- гостиницы, дома приема гостей;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые парковки;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- телевизионные и радио студии;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптеки;
- магазины;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р(Р)-2 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Р(Р) – 2. Зона развития объектов отдыха и спорта

Зоны Р(Р)-2 выделены для развития территорий и дальнейшего формирования объектов отдыха и спорта, предназначенных для проведения досуга и отдыха населения.

Основные разрешенные виды использования:

- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- площадки для отдыха;
- спортплощадки;
- дома приема гостей.

Вспомогательные разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- открытые автостоянки;
- площадки для мусоросборников;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- выставочные залы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли
- церковно-приходская школа.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р – 3 не устанавливаются.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Статья 25.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

С – 1. Зона кладбищ

Зона С-1 выделена для обеспечения условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только с эксплуатацией централизованных источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Основные разрешенные виды использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации.
-
- Условно разрешенные виды использования:
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- открытые автостоянки.

С(Р) – 1. Зона развития кладбищ

Зона С(Р)-1 выделена для обеспечения условий развития территорий существующих и формирования новых участков под кладбища.

Статья 25.9. Градостроительные регламенты. Зоны иного назначения

Зоны иного назначения включают особо охраняемые природные территории, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

ИН – 1. Зона особо охраняемых природных территорий

Зона ИН-1 выделена для обеспечения условий сохранения, изучения, и экспонирования особо охраняемой природной территории (ООПТ) регионального значения – памятника природы «Стратотипический разрез Гжельского яруса каменноугольной системы».

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Московской области в соответствии с действующим законодательством в соответствии с Паспортом памятника природы.

ИН – 2. Зона планируемой особо охраняемой природной территории «Источники в окрестностях с. Гжель»

Зона ИН-2 выделена для создания необходимых условий для сохранения чистоты экологии местности, где находятся родники, питающие приток р.Гжелки.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с Законом Московской области от 27.02.2003 г. № 96/2003-ОЗ «Об особо охраняемых природных территориях», сведения о режимах особой охраны конкретной особо охраняемой природной территории и функциональных зонах, выделенных в ее пределах, должны содержаться в Положении (паспорте) особо охраняемой природной территории.

Положение (паспорт) особо охраняемой природной территорий местного значения разрабатывается и утверждается органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области.

До разработки паспорта данная территория используется как рекреационная зона Р-1.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статьях 26, 27 настоящих Правил.

Статья 26. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

Ограничения использования земель и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия установлены следующими нормативно-правовыми документами:

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Закон Московской области от 21.01.2005 г. № 26/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Московской области».

В соответствии с этими документами на территории сельского поселения Гжельское должны быть установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия:

- территории объектов культурного наследия;
- охранный зона;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;
- зона охраняемого природного ландшафта;
- зона археологического культурного слоя.

Территория объектов культурного наследия – территория под объектом культурного наследия, а также непосредственно к нему прилегающая и обеспечивающая его функционирование. В ее пределах запрещается любые виды нового строительства, а также проведение реставрационных работ, направленных на изменение исторического облика объекта и прилегающей к нему территории. Допускается, в соответствии с утвержденным проектом реставрации, проведение ремонтно-восстановительных работ, направленных на воссоздание исторического облика объекта и планировки прилегающей к нему территории.

Охранный зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объектов культурного наследия.

В охранной зоне допускается:

- работы, связанные с восстановлением утраченной исторической планировки и ее фрагментов;
- воссоздание исторической застройки, ее утраченных элементов с консервацией, реставрацией, восстановлением и использованием зданий и сооружений;
- снос (вынос) дисгармонирующих объектов, наносящих физический или эстетический ущерб памятникам, в случае невозможности сноса – перепрофилирование их хозяйственной деятельности;
- установка элементов внешнего благоустройства (павильоны, киоски, павильоны остановок общественного транспорта, знаки городской и транспортной информации, временные, сезонные сооружения при условии, что данные сооружения не мешают восприятию памятника и не нарушают окружающий ландшафт).

В охранной зоне не допускается:

- нарушение исторической планировочной среды и ландшафта;

- нарушение условий благоприятного обзора;
- нарушение физической сохранности памятников и их гидрогеологической обстановки, чистоты воздушного бассейна и пожарной безопасности;
- воздействие динамических нагрузок;
- благоустройство, освещение и устройство автостоянок, нарушающих историческую среду, окружающую памятник.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности допускается:

- проведение целостной или фрагментарной реставрации памятников;
- соблюдение линий застройки по периметру квартала;
- снос ветхого и малоценного фонда и запрещение строительства по типовым и повторно применяемым проектам;
- выбор этажности современной застройки должен обуславливаться принципами развития сложившейся исторической структуры без ущерба для ее характерного облика и визуального восприятия;
- сохранение устойчивых элементов исторической планировки и параметров улицы;
- восстановление и сохранение элементов благоустройства застройки, освобождение от асфальтобетонного и возвращение исторического покрытия тротуаров и площадей современными материалами, стилизованными под исторические (брусчатка, плиты и т.п.);
- новая застройка, которую предпочтительно осуществлять малоэтажными домами с уступчатой блокировкой, расчлененными фасадами и организованными в живописные группы с курдонерами и разрывами.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности не допускается:

- строительство зданий выше точек визуального обзора памятников;
- нарушение исторической планировки, ее сохранившихся фрагментов и ценных элементов ландшафта;
- строительство новых зданий и инженерных сооружений, образующих неблагоприятный фон для восприятия памятников.

Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные с объектами культурного наследия.

В зоне охраняемого природного ландшафта допускается:

- сохранение или восстановление естественного рельефа и водоемов;
- восстановление исторического ландшафта;
- устранение искажающих ландшафт зданий, сооружений, насаждений и регулирование растительности;
- защита лугов и других береговых территорий от оползней, разлива и укрепление склонов оврагов;
- хозяйственная деятельность, если эта деятельность не наносит ущерба и искажения ландшафта (сенокос, выпас скота, огородные работы, использование открытых полей для эпизодических производств и гуляний).

В зоне охраняемого природного ландшафта не допускается:

- строительство новых зданий, инженерных сооружений, транспортных сооружений и озеленение, искажающих исторический ландшафт.

Зона охраны археологического культурного слоя – территория, устанавливаемая специальными исследованиями в границах древних населенных пунктов и их укреплений, на

которой верхний слой земли до материка содержит остатки материальной культуры, связанной с историей возникновения города (деревни), их развития и трансформации, однако сохранившей материальные остатки различных эпох.

В зоне охраны археологического культурного слоя допускается:

- строительство новых зданий, надземных инженерных сооружений после проведения археологических исследований, либо при отсутствии памятников при участии археологов;

- до начала строительных работ на участках культурного слоя проводить археологические исследования в соответствии с перспективным планом планировки и застройки территории, при этом учитываются сложность и продолжительность исследований, которые зависят от мощности, глубины культурного слоя;

- оставлять фрагменты сооружений по завершении археологических исследований участка культурного слоя как недвижимые памятники истории и культуры.

В зоне охраны археологического культурного слоя не допускается:

- на участке работы посадка деревьев и кустарников без разрешения государственных органов охраны памятников и без участия археологов;

- ведение археологического исследования на территории зон охраны памятников, включая участки культурного слоя, без наличия у исследователей открытого листа специального разрешения, соответствующего государственного органа охраны памятников на изучение памятников;

- проведение строительных, земельных и других работ, связанных с нарушением покровных отложений в охраняемой зоне.

Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон устанавливаются и утверждаются на основании проектов охранных зон объектов культурного наследия в отношении объектов федерального значения – органом государственной власти субъекта РФ по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, в отношении объектов регионального и местного (муниципального) значения в порядке, установленном законом Московской области «Об объектах культурного наследия».

До разработки и утверждения в установленном порядке проектов зон охраны объектов культурного наследия в районах их местоположения, посредством ландшафтно-визуального анализа, устанавливается граница зоны с особыми условиями использования территории, как особое условие опережающей разработки проектов зон охраны в этих границах и до их утверждения согласование градостроительной и хозяйственной деятельности на этих территориях с органами охраны объектов культурного наследия.

При обоснованной потребности осуществления хозяйственной деятельности на территории зоны с особыми условиями использования необходимо:

- обоснование площадей возможного строительства;

- ограничение высотности и габаритов строений, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на памятники, а также исключающих создание неблагоприятного фона для восприятия памятника;

- осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

- исключение крупномасштабных промышленных и коммунально-складских и транспортных сооружений;

- исключение прокладки надземных инженерных коммуникаций;

- ограничение интенсивности транспортного движения;

- согласование отводов земельных участков под новое строительство, реконструкцию, сноса существующей застройки, проведение землеустроительных работ в обязательном порядке с органами охраны объектов культурного наследия.

Статья 27. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах градостроительного зонирования настоящих Правил, определяется:

– Градостроительными регламентами, определенными статьей 25 применительно к соответствующим территориальным зонам, перечисленным в статье 23 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

– Ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующим настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

– Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

– Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;

– Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

– Закон Московской области от 23.07.2003 г. № 96/2003-ОЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

– Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

– виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 11 настоящих Правил.

5. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

– объекты для проживания людей;

– коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

– предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

– склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а

также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

6. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 11 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общего и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий санитарно-защитной зоны.

7. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхности вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 11 настоящих Правил.

8. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

– проведение авиационно-химических работ;

– применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

– использование навозных стоков для удобрения почв;

– размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадки для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

– складирование навоза и мусора;

– заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

– размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

– размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

– проведение рубок главного пользования;

– осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией водоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ;

– находящиеся и размещаемые в особых случаях здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

– длительный отстой судов речного флота (свыше 1 месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей;

– использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

– предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхности вод.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных зон (ширина – 10 м для всех объектов)

– распашка земель;

– применение удобрений;

– складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

– выпас и устройство летних лагерей скота, устройство купочных ванн;

– установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

– движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 11 настоящих Правил:

- озеленение территорий;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

9. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 28. Описание ограничений по условиям охраны объектов электросетевого хозяйства

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах градостроительного зонирования настоящих Правил, определяется:

- Градостроительными регламентами, определенными статьей 25 применительно к соответствующим территориальным зонам, перечисленным в статье 23 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- По согласованию с эксплуатирующей организацией.

2. Ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями (технических коридорах) электросетей регулируются следующими нормативными правовыми актами:

- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

- Охранные зоны устанавливаются в целях обеспечения безопасности условий функционирования и эксплуатации линий электропередач в зависимости от номинального класса напряжения.

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

- Санитарные разрывы вдоль трасс высоковольтных линий устанавливаются для защиты населения от воздействия электрического поля в зависимости от номинального класса напряжения.

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не

соответствуют, являются объектами недвижимости, несоответствующим настоящим Правилам.